

Reihenendhaus mit Dachgeschoss-Loft, Garten und Garage in Köln-Porz (Grenkel)



Objekt: 0194711 | Haselweg 7 | 51147 Köln

ImmoNr	0194711
Wohnfläche	ca. 132 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 258 m ²
Anzahl sep. WC	1

Kaufpreis	498.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis
Objekttyp	Reiheneck
Baujahr	1987
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Endenergieverbrauch 99,28 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 19.03.2034
bis
Baujahr lt. 1987
Energieausweis

wesentlicher Energieträger Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse C

Beschreibung

Treten Sie ein in Ihr neues Domizil.

Dieses im Jahr 1987 in massiver und solider Bauweise erstellte Reihenendhaus bietet auf einem 258 m² großen Sonnen-Grundstück einen tollen Gartenbereich mit großer, teilweiser überdachter Terrasse sowie einer Garage und 2 zusätzlichen Stellplätzen.

Nach Betreten der großzügigen Diele gelangen Sie rechterhand in den Garderobenbereich, von dem auch das Gäste-WC mit Fenster abgeht.

Von der Diele gelangen Sie in die geräumige, separate Küche, die zur Frontseite des Gebäudes ausgerichtet ist.

Zur Gartenseite erstreckt sich mit großer Fensterfront der Wohnzimmer-Bereich, der mit einem kleinen Erker einen optisch separierten Essbereich mög-

lich macht.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss des Gebäudes, wo sich drei Schlafräume befinden. Ebenso liegt hier das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, 2 Waschtischen und WC. Alle Schlafräume verfügen über eine Lüftungsanlage.

Das Highlight des Hauses stellt im Dachgeschoss ein Loft-Bereich mit großer Fensterfront dar, der mit einer Grundfläche von rd. 26 m² und einer Deckenhöhe von bis zu 4m eine imposante Wirkung ausstrahlt.

Bei Bedarf ließe sich dieser Bereich im Dachgeschoss auch vom Treppenhaus räumlich komplett abtrennen.

Das Gebäude ist zusätzlich komplett unterkellert und bietet auf dieser Ebene weitere Flächen, wie z.B. einen großen Hobby-Raum.

Lage

Das Reihenendhaus befindet sich in einer Anliegerstraße an einem Wendehammer gelegen - ohne Durchgangsverkehr!

Der Stadtteil Köln-Grenkel ist durch seine gute Verkehrsanbindung gekennzeichnet ist.

Mit mehreren Autobahnanbindungen in unmittelbarer Nähe ist die Erreichbarkeit mit dem Auto bequem und einfach, was ebenso eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Köln (Zentrum) und Bonn ermöglicht.

In dieser Ecke gibt es jede Menge Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Entspannung. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Abenteuern ein. Und wenn es um das leibliche Wohl geht, gibt es hier eine bunte Vielfalt an gemütlichen Lokalen und gastronomischen Einrichtungen, die für jeden Geschmack etwas bieten

Die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn ist ein weiterer Vorteil dieser Lage, was sowohl für Reisende als auch für Pendler von Bedeutung ist. Zusätzlich bieten S-Bahn und ICE-Verbindungen weitere Möglichkeiten für schnelle und bequeme Reisen in die benachbarten Städte.

Die intakte Infrastruktur in der Umgebung des Reihemittelhauses sorgt für eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Fachgeschäften, Banken, Gaststätten und Hotels bietet eine breite Palette von Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert und vielfältige Freizeit- und Erholungsoptionen schafft.

Die nächste Grundschule (Peter-Petersen-Grundschule) ist etwa 550 Meter entfernt, eine

weiterführende Schule (Otto-Lilienthal Realschule) rund 2,6 Kilometer. Bis zum Krankenhaus (Krankenhaus Porz am Rhein gGmbH) sind es ungefähr 4 Kilometer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gut, mit einer Bushaltestelle (Grenzel Mausepfad) in circa 280 Metern Entfernung und einem Bahnhof (Flughafen Köln/Bonn Bf) in etwa 1,6 Kilometern.

Ausstattung Beschreibung

Solide Massivbauweise mit Dämmung im Kellerbereich und der Fassade (aus dem Baujahr). Fenster im Erdgeschoss als Holzfenster aus 1987. Im übrigen Haus wurden die Fenster in 2006 durch Kunststoff-Fenster mit Isolier-Verglasung bereits erneuert.

Alle 3 Schlafräume im 1. Obergeschoss verfügen über Lüftungsanlagen.

Rolläden im Erdgeschoss verfügbar. Die Gas-Brennwerttherme wurde 2010 erneuert. Es gibt einen großen Warmwasser-Speicher im Keller.

Sonstige Angaben

Das Haus kann kurzfristig in neue Besitzverhältnisse

übergeben werden.



Hausansicht 1



Garten



Terrasse Gartenblick



Entrée



Bad 1



Bad 2



Einfahrt



Terrasse



Flur EG



Wohnzimmer



Erker Essecke



Küche



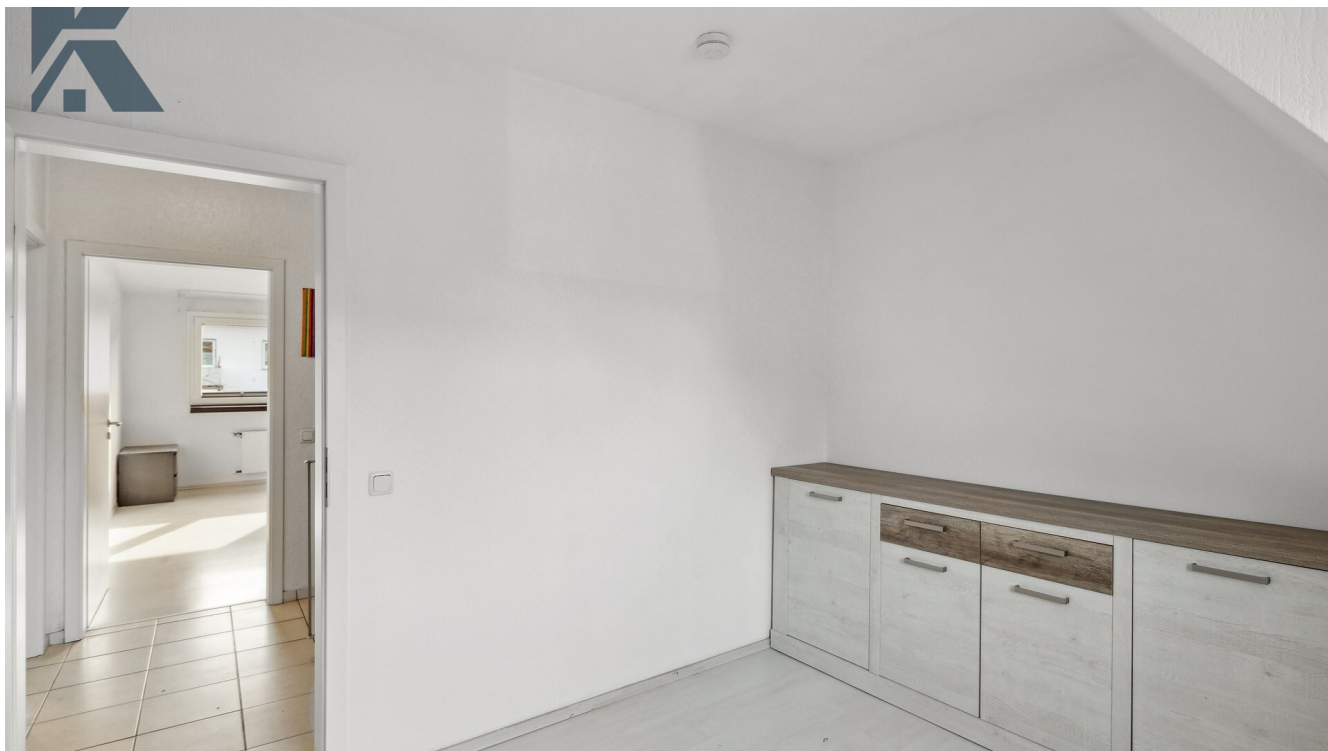
Gäste WC



Eltern



Kind 1



Kind 2



Treppenhaus



Dachgeschoss 1

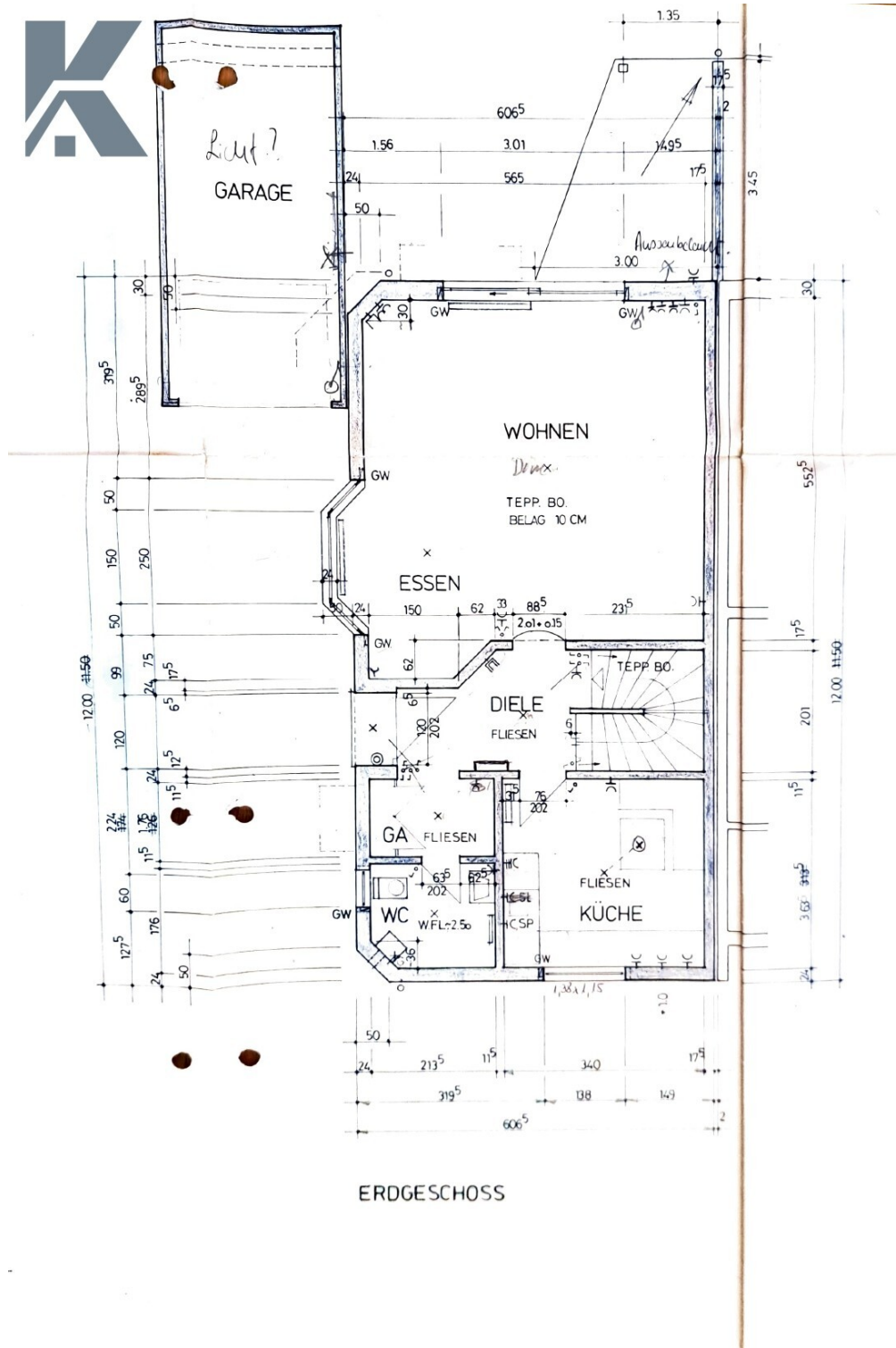


Dachgeschoss 2

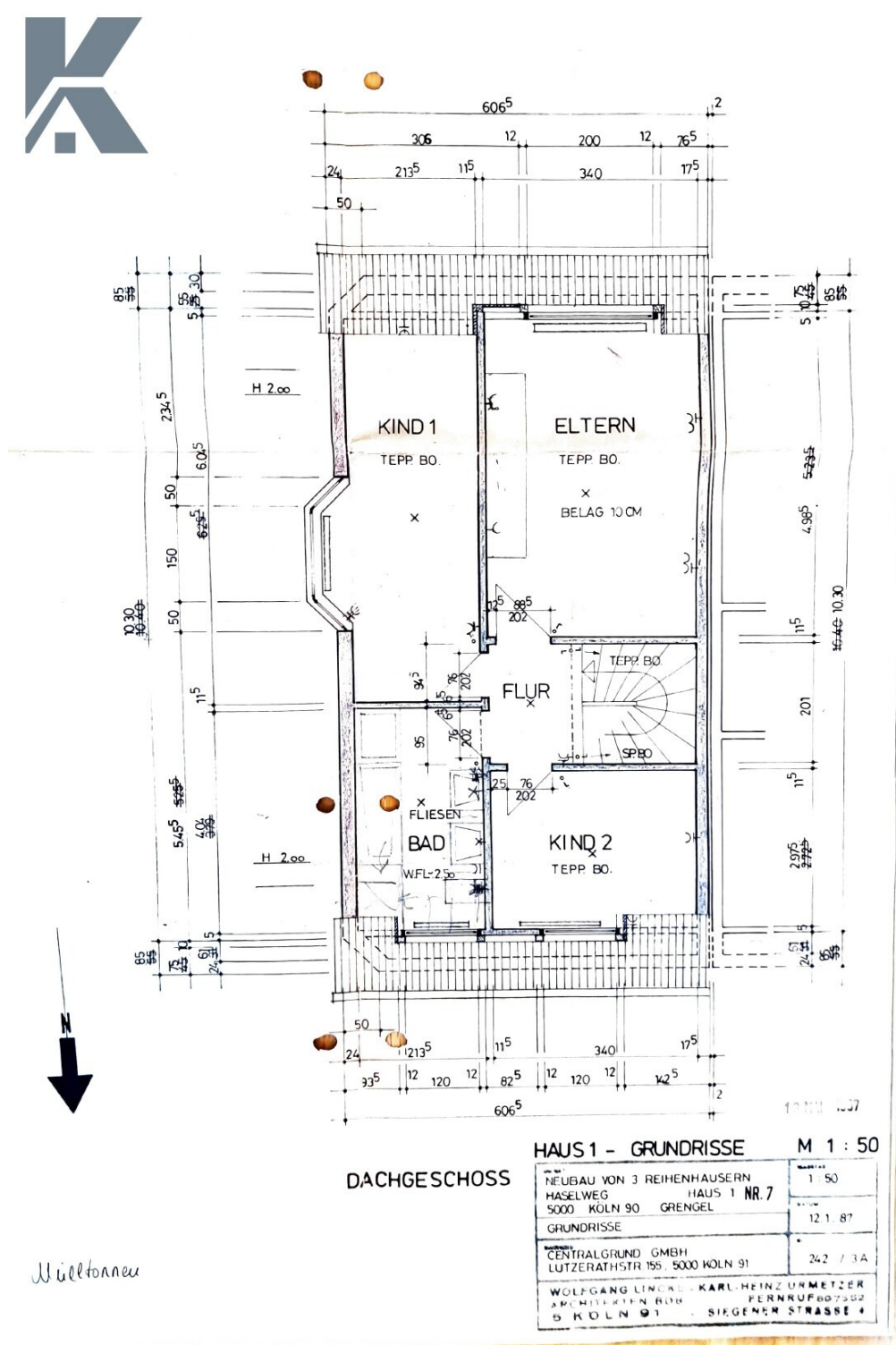


Hausansicht 2

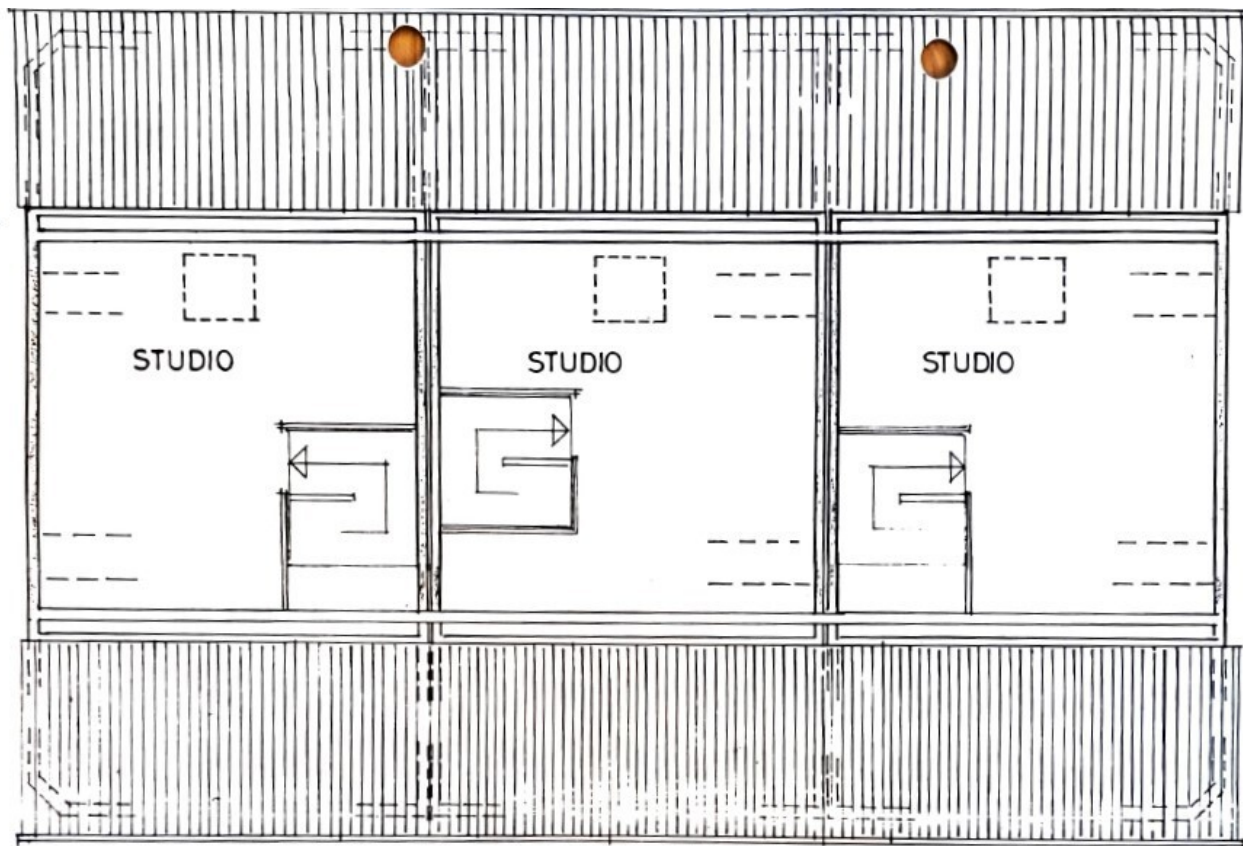
Grundriss



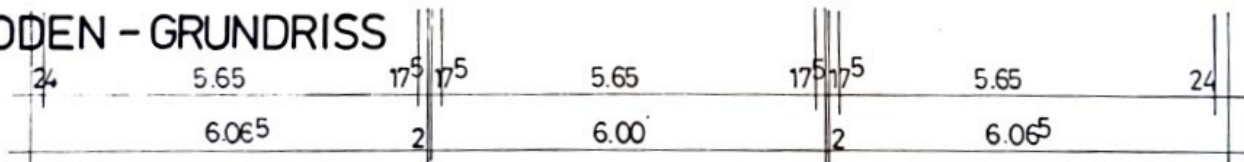
Grundriss Erdgeschoss



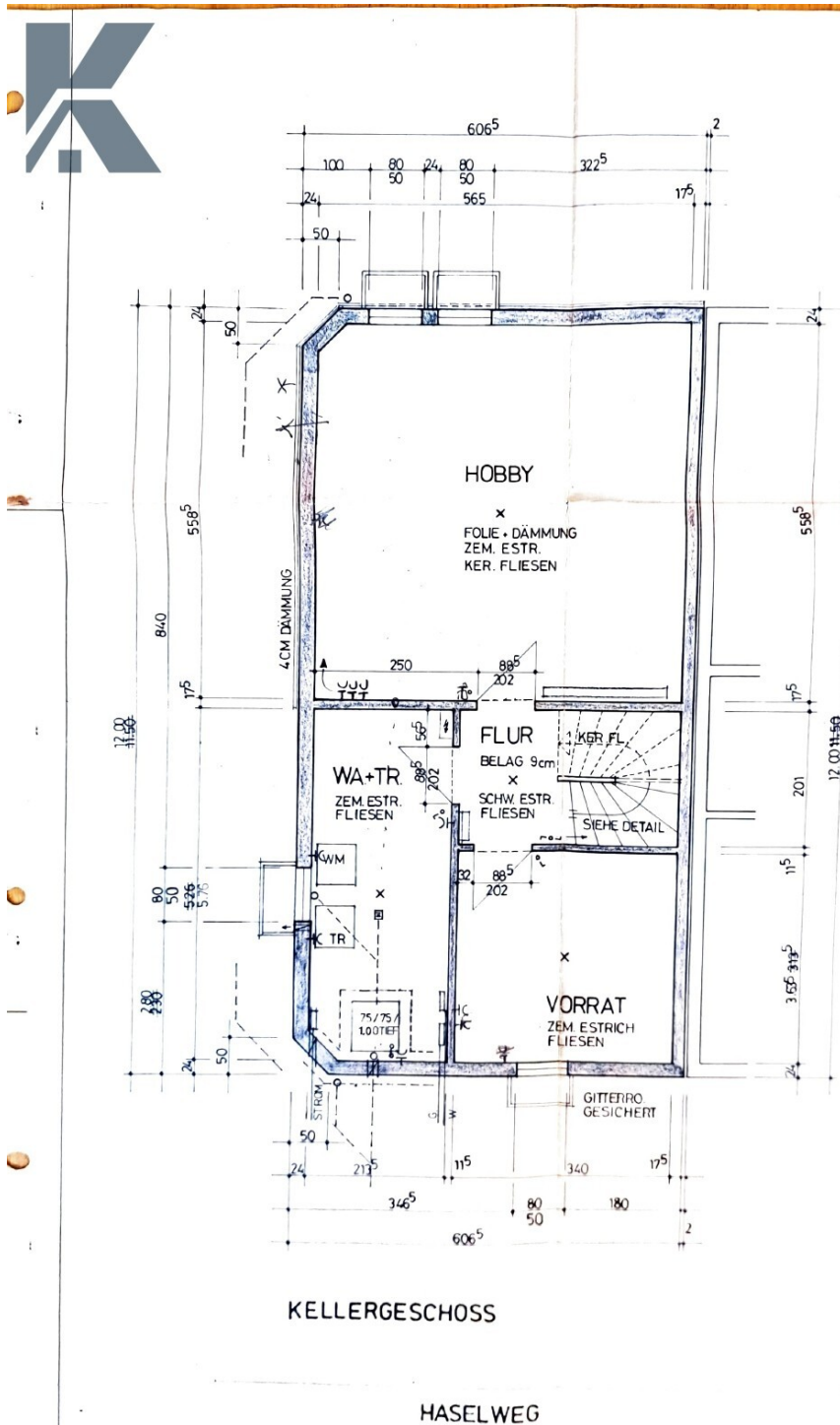
Grundriss 1. Obergeschoss



SPITZBODEN - GRUNDRISS

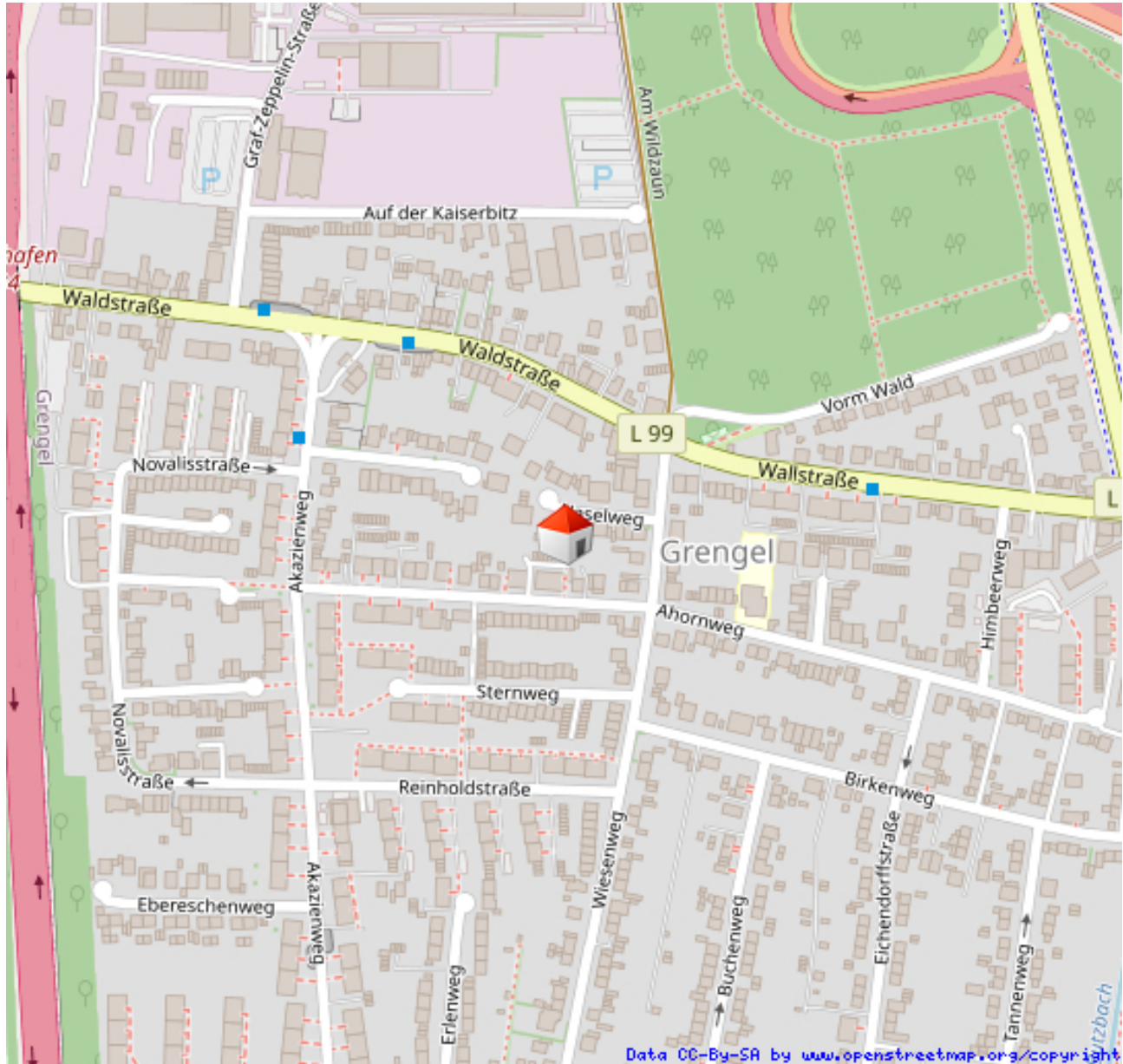


Grundriss LOFT



Grundriss Kellergeschoss

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/