

# Exposé

## Reihenendhaus in Köln Porz Wahn-Heide

### Reiheneckhaus



Objekt-Nr. OM-263214

### Reihenendhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Erben

51147 Köln Porz Wahn-Heide  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1962      | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 329,00 m² | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 119,00 m² | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2-geschossiges Reiheneckhaus (voll unterkellert) mit großem sonnigen Garten. Großes Wohnzimmer (teilbar), 3 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC und Badewanne, Gäste-WC im EG, Balkon im OG (zum Garten gelegen); 2 Kellerräume sind beheizbar; es gibt eine Aussentreppe vom Keller zum Garten; große Werk-/Hobby-/Waschkellerräume. Der private PKW-Stellplatz vor dem Haus ist erweiterbar auf zwei Stellplätze.

Anfragen ohne vollständige Identifizierung - wie auch bei Maklern üblich bzw. erforderlich - werden nicht bearbeitet.

## Ausstattung

Kunststofffenster mit Doppelverglasung im ganzen Haus (ca. 02/1994)

Parkett im EG (außer Küche)

Eigener KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus (auf 2 Plätze erweiterbar)

Heizung 2004 auf Gas umgestellt, 2010 und 2015 erweitert.

Wasserleitungen Zu- und Ablauf im Jahr 2015 vollständig saniert.

Erweiterung um eine zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung (wahlweise mit zuschaltbarer Umwälzpumpe)

Objektzustand: gepflegt. Das Dach ist aus dem Baujahr, völlig intakt. Es wurde regelmäßig inspiziert und mit Wetterschutzfarbe behandelt. Auch die Elektrik ist fehlerfrei. Einige Sanierungen sind bereits großzügig eingepreist (KV zu einer vollständigen Dachsanierung inkl. erweiterter Wärmedämmung und erweiterten Brandschutz liegt vor).

Terrasse mit elektrischen Rollläden und elektrischer Markise (mit drahtloser Fernsteuerung), Rollläden im ganzen EG.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitten wir alle Bewerber um vollständige Identifikation mit den ff. Angaben: Vor- und Nachname, Adresse mit PLZ, Ort, Straße, Hausnummer; Telefon-Nº, Email-Kontakt - wie es auch bei Maklern erforderlich ist. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Preisdumping-Angebote - zumal ohne vorherige Besichtigung - werden ohne Antwort gelöscht. Bitte berücksichtigen Sie in Ihrer Kalkulation, dass alleine das Grundstück einen Wert von 332.2980 € hat (Quelle: Boris.NRW / Stand 2023).

Das Haus ist frei, also bezugsfertig.

Das Haus wird hier ausschließlich zum Verkauf angeboten, also KEINE Vermietung, KEIN Tausch und KEIN Mietkauf.

## Lage

Das Reihen-Eckhaus in Köln Porz Wahn-Heide liegt in verkehrsberuhigter Lage (Tempo-30 Zone, Sackgasse) nahe am Wald, der zu Spaziergängen und zum Entspannen einlädt. Eine Buslinie ist ca. 200 m entfernt. Kindergarten, Grund-, Realschule und Gymnasium. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 245,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G                |

## Exposé - Galerie



Rückansicht-1

# Exposé - Galerie



Rückansicht-2



EG Haustür

# Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



Garten

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



Treppenaufgang EG > OG



OG Schlafzimmer (> Balkon)

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer Kind-1



OG Schlafzimmer Kind-2

# Exposé - Galerie



OG Bad, Dusche, WC



OG Balkon

# Exposé - Galerie



UG Hobby-/Waschkeller-1



UG Hobby-/Waschkeller-2

# Exposé - Galerie



UG Bastelkeller



UG Technik

# Exposé - Galerie

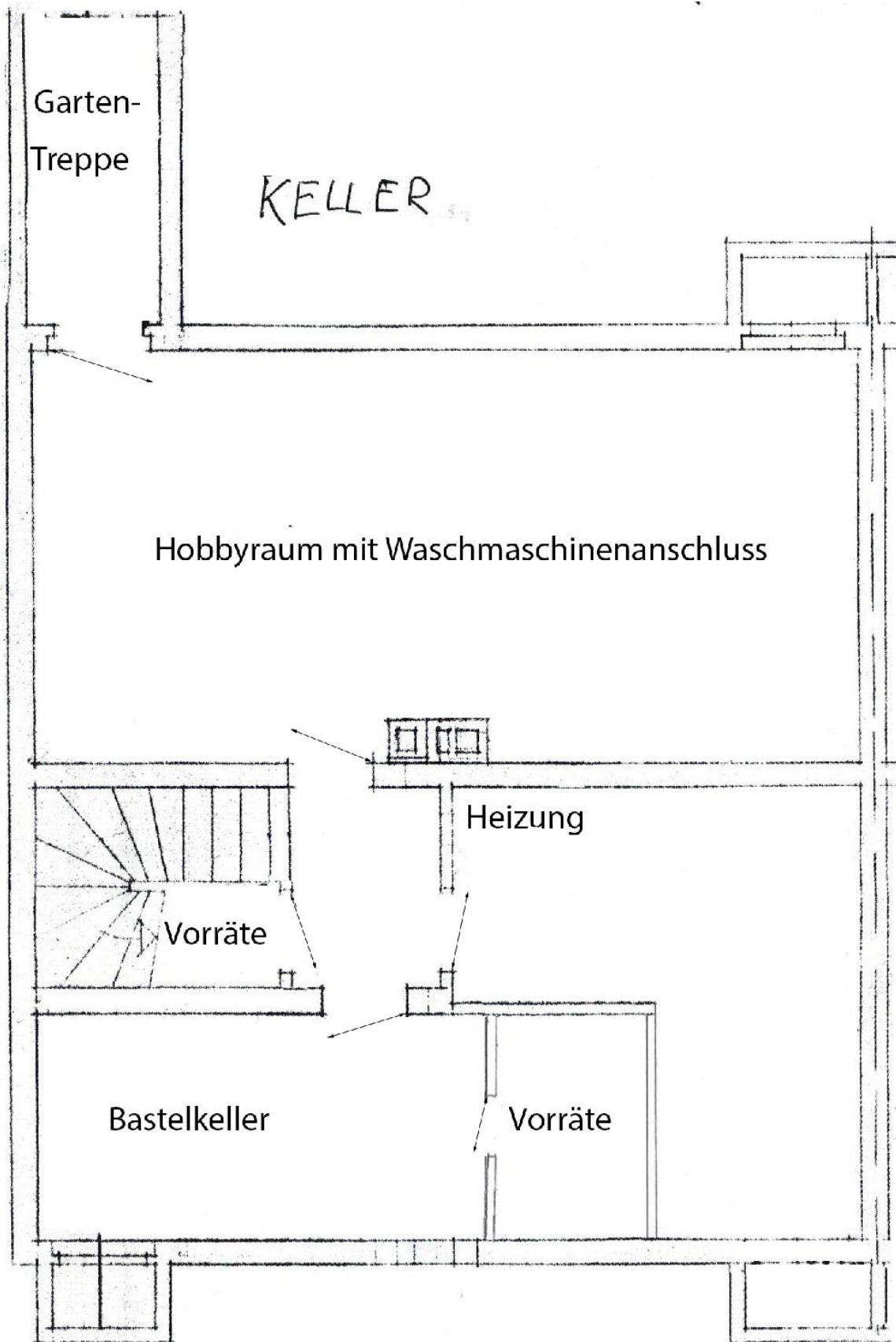


UG Heizung

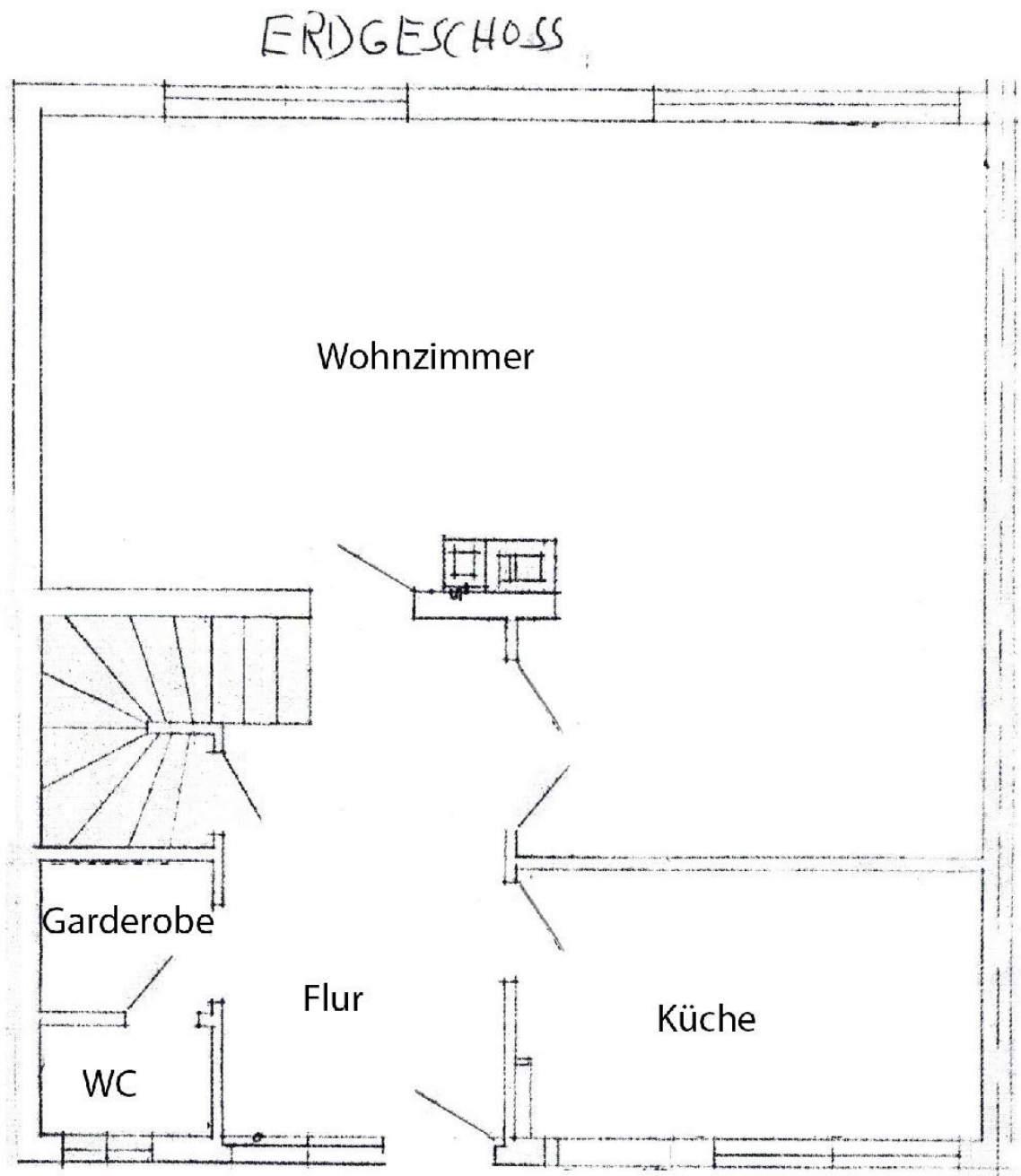


UG Vorratsraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

