ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Doppelhaushälfte in Köln

Stilvolles Wohnen: Zeitgemäße Eleganz in Perfektion!

Objekt-Nr. OM-280227

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

51063 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	457,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	122,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Doppelhaushälfte, im Jahr 2019 umfassend kernsaniert, bietet einzigartigen Wohnkomfort und modernen Stil. Mit 4 Zimmern, 122 Quadratmetern Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 457 Quadratmetern wird dieses 1,5-stöckige Meisterwerk Ihre Erwartungen übertreffen.

Herrlich entspannt gelegen, umringt von Einfamilienhäusern, in denen gerade ein Generationenwechsel stattfindet, wartet dieses umfangreich sanierte Haus darauf, von Ihnen mit neuem Leben erfüllt zu werden. Dank der Lage in einer Sackgasse herrscht kaum Verkehr. Die Doppelhaushälfte verfügt über ein nahezu uneinsehbares, großes Grundstück mit einer Garage direkt am Haus und einem einladenden Garten. Angenehm nach hinten versetzt, empfängt Sie hier zuerst ein großer Vorplatz. Das gesamte Haus wurde im Jahr 2019 vollständig kernsaniert. Sie erfüllen sich auf dieser soliden Grundlage Ihren Wohntraum. Nach getaner Arbeit findet im schönen Südwest-Garten jeder seinen Lieblingsplatz, ob zum Entspannen, Spielen oder mit Freunden das neues Zuhause Feiern.

Genießen Sie die Annehmlichkeiten eines zeitgemäßen Wohnraums, gepaart mit der Ruhe einer etablierten Nachbarschaft. Diese Immobilie bietet einen idealen Rückzugsort für Familien oder Paare, die auf der Suche nach Eleganz und Komfort sind.

Hier sind Sie endlich angekommen.

Ausstattung

Das EG und das DG wird über eine Fußbodenheizung geheizt. Im KG sind Heizkörper vorhanden. Zudem verfügt das KG über eine Waschküche, in welchem auch die Heizungsanlage installiert wurde und zwei weitere wohnlich ausgebaute Räume. Alle Kellerräume sind mit Tageslicht-Fenster ausgestattet. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das komplette Haus ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Im gesamten Haus befinden sich zwei Badezimmer/WC + ein Gäste-WC.

Im EG und DG wurden zudem in 2023 Luft-Wärmepumpen installiert.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Vorbereitung eines Besichtigungstermins wird um folgende Angaben gebeten: Name, Vorname, Adresse, Telefon-Nummer und E-Mail-Adresse. Interessenten mit Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung werden zur Besichtigung eingeladen.

Den Interessenten der engeren Wahl wird die genaue Adresse der Immobilie bekanntgegeben.

Das Objekt wird provisionsfrei angeboten.

Makleranfragen werden nicht beantwortet!

Lage

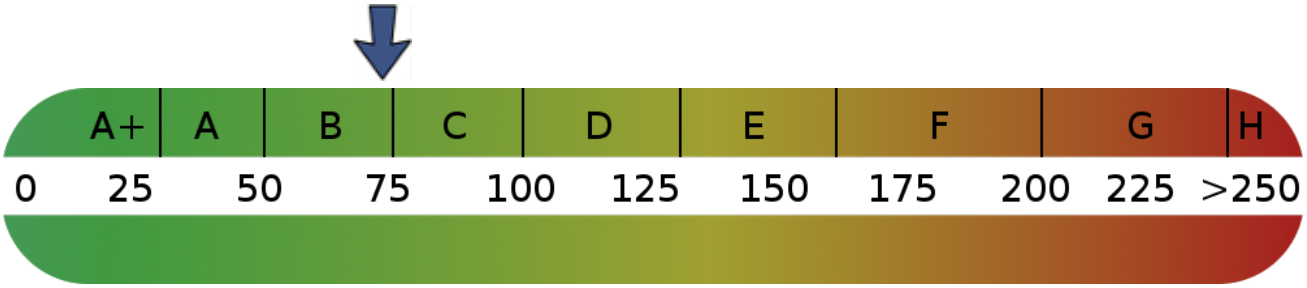
Mülheim, der bevölkerungsreichste Teil des rechtsrheinischen Stadtbezirks Mülheim, rivalisierte lange Zeit mit Köln, bis er 1914 nach Köln eingemeindet wurde. Seit Mitte des 19. Jahrhundert ließen sich in Mülheim zahlreiche Industriebetriebe nieder. Heute arbeiten in vielen der alten Fabrikhallen junge Firmen der Medien- und IT-Branche. Der Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort und die Neugestaltung des Wiener Platzes steigern den Wohnwert Mülheims für seine ca. 43.000 Einwohner. Die gute Verkehrsanbindung an die Kölner Innenstadt und die abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso attraktiv wie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadthalle und die Veranstaltungshallen "E-Werk"' und "Palladium" bieten Unterhaltung für jeden Geschmack. Grünflächen zur Naherholung findet man im Stadtgarten oder im

nahegelegenen Rheinpark. Die Stadtbahnlinien 4, 13 und 18, der DB-Anschluss sowie zahlreiche Bus-Linien stellen eine ausgezeichnete Verkehrs-Infrastruktur dar. Die Autobahn A 3 und das Autobahnkreuz Köln-Ost sind in wenigen Autominuten erreichbar. Wohnen in Mülheim hat Zukunft.

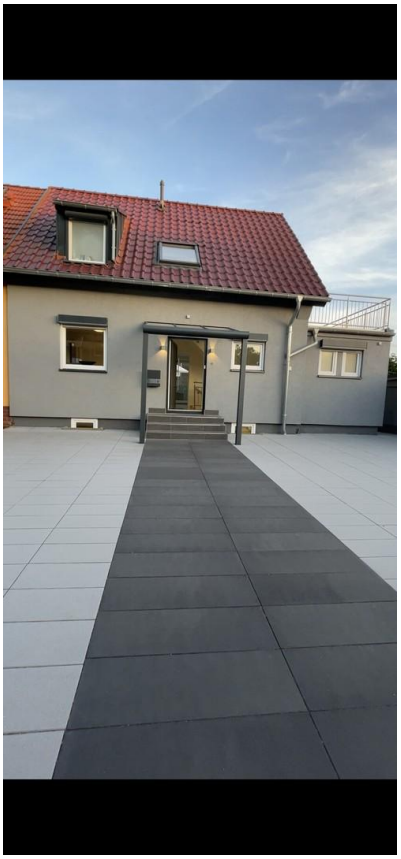
Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

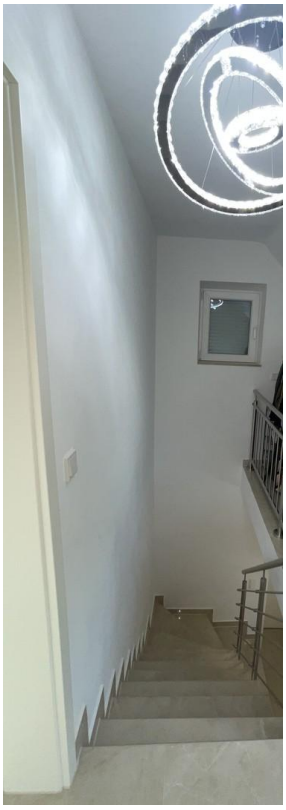
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

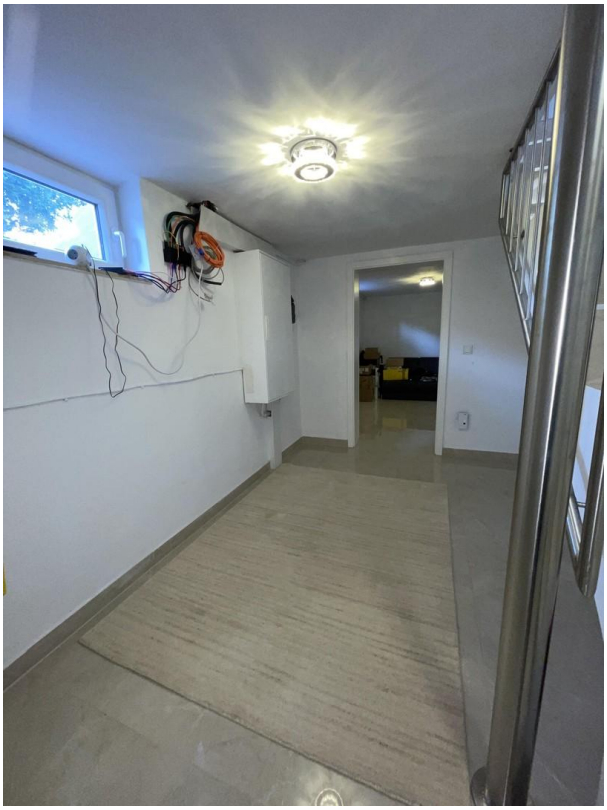
Exposé - Galerie

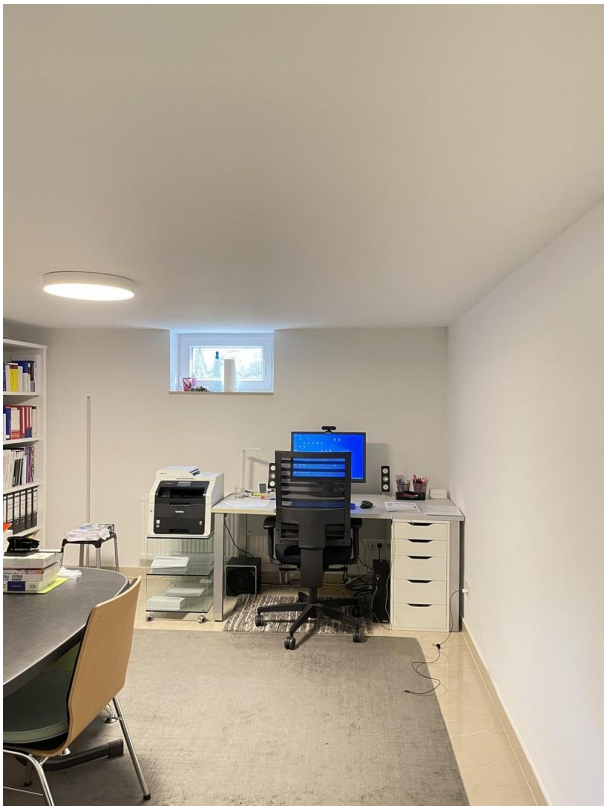
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie





Exposé - Galerie