

Exposé

Doppelhaushälfte in Köln

Sanierte historische Doppelhaushälfte mit großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-291904**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
R. El Aomari

51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1920 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 403,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 104,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in der malerischen „Eisenbahnsiedlung“ Gremberghoven liegt diese vollständig sanierte Doppelhaushälfte zum Verkauf. Das Haus wurde im Jahr 1920 in massiver und historischer Bauweise errichtet und genießt, ebenso wie die gesamte Siedlung, seit 2003 Denkmalschutz. Die Straße ist sehr ruhig (30er Zone) und wenig befahren.

Das 403 m² große Grundstück beherbergt neben dem Haus einen großzügigen Terrassenbereich mit Zugang zum großflächigen Garten (mit Klettergerüst) sowie einen Holzschuppen.

Neben dem Haus befindet sich ein großer, abgeschlossener Hofbereich mit ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für mindestens 2 PKW, der über eine Einfahrt mit einem elektrischen Tor erreichbar ist. Der Teilkeller bietet ausreichend Abstellfläche.

Ausstattung

In den Jahren 2014 bis 2023 durchlief die Immobilie eine umfassende Kernsanierung und wurde mit liebevoller Hingabe modernisiert. Diese Maßnahmen umfassten die vollständige Renovierung der Innenräume, einschließlich Bodenbelägen, Wänden und Decken in allen Bereichen.

Die Wände wurden mit Glatt- und Lehmputz versehen und in einem natürlichen Weißton mit Lehmfarbe gestrichen. Die Fußböden erhielten eine Ausstattung aus Parkett (Kork im BNov. 2022) und Laminat. Die Treppen wurden aufwendig saniert und von Teppichboden und der 100 Jahre alten Ochsenfarbe befreit (April 2023). Die beiden Tageslichtbäder wurden einschließlich der Erneuerung von Zu- und Ableitungen, aller Armaturen unterzogen.

Die Außenfassade erstrahlt in einem neuen Anstrich, das Dach wurde neu gedämmt und eingedeckt und die Haustür ebenfalls erneuert. Sowohl die gesamte Hauselektrik als auch die komplette Heizungsanlage wurden erneuert und eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung installiert.

Die Fenster im ersten Obergeschoss wurden im Jahr 2001 installiert und sind doppelverglast. Alle anderen Fenster wurden 2014 und 2016 ausgetauscht und gemäß den aktuellen Standards der Wärmedämmverordnung mit einer 3-fach Verglasung versehen.

Im Jahr 2018 wurde der Anbau, der nun als Essraum genutzt wird, mit vollständiger Isolierung, Fußbodenheizung und 3-fach verglasten Fenstern und Türen versehen. Die Terrassenüberdachung wurde im Jahr 2020 errichtet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Einzug erfolgt nach Absprache.

Lage

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Verschiedene große Supermärkte stehen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Auch an Freizeitmöglichkeiten fehlt es nicht in der Umgebung. Der Rhein ist fußläufig in 10 Min. erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen oder zum Joggen ein.

Die Kinderbetreuung ist durch fünf Kita, zwei Grundschulen und eine Gesamtschule in unmittelbarer Nähe optimal gewährleistet.

Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über verschiedene Buslinien der KVB und die S-Bahn-Station (Steinstr., 5 Min Fußweg). Der Kölner HBF wird mit der S-Bahn in 14 Min. und der Flughafen Köln-Bonn 20 Min. erreicht. Die Autobahnen A3, A4, A59 sowie die A559 sind in wenigen Autominuten leicht erreichbar.

Trotz der Nähe zur S-Bahnstation, ist der Schienenverkehr nicht hörbar!

Infrastruktur:

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

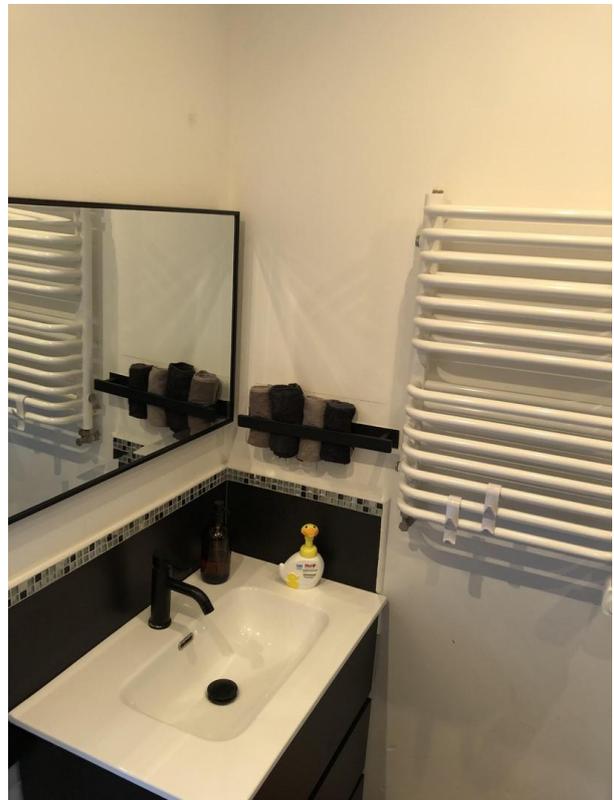
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



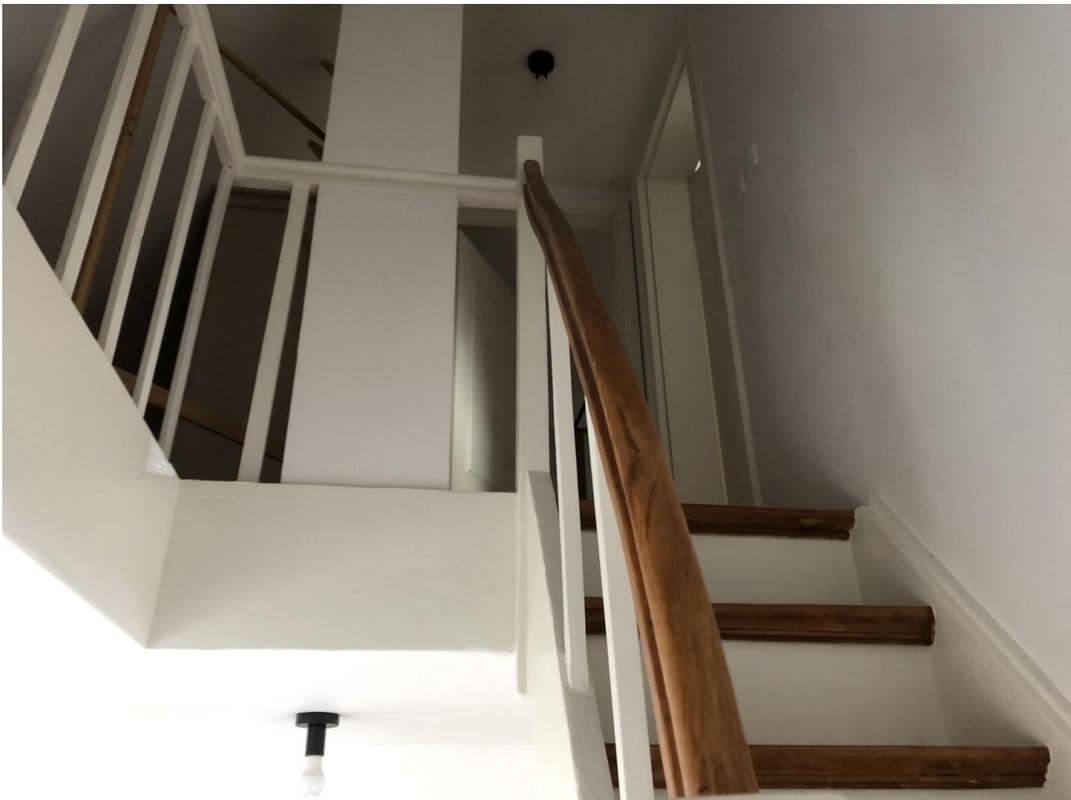
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

16 von 22



Grundriss 1. OG_3D

Exposé - Grundrisse

Grundriss(e)



Grundriss EG_3D

Exposé - Grundrisse

18 von 22



Dachgeschoss DG_3D