

Exposé

Reihenhaus in Köln

Provisionsfrei: Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten & Garage in Köln-Lövenich



Objekt-Nr. OM-389646

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Inka Rondorf

50859 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	266,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Köln-Lövenich! Dieses gepflegte Haus bietet Ihnen auf ca. 127 m² Wohnfläche und drei Etagen jede Menge Raum zum Wohlfühlen. Die Lage überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft, kurze Wege in die Kölner Innenstadt sowie eine hervorragende Infrastruktur direkt im Veedel.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, in dem Familie und Freunde zusammenkommen – sei es für gemeinsame Mahlzeiten, Spieleabende oder entspannte Stunden. Die separate, aber direkt angrenzende Küche lädt zum Kochen ein und schafft kurze Wege. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse mit Markise, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Der liebevoll angelegte Garten mit kleinem Teich ist ein echtes Highlight: Er bietet Hobbygärtner Platz für Blumenstauden und Hochbeete zur eigenen Gemüsezucht, während Kinder hier unbeschwert spielen können. Ein praktisches Gartenhäuschen sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum.

Das 1. Obergeschoss verfügt über ein modernisiertes Duschbad (2010), ein großes Schlafzimmer zur Straßenseite sowie ein weiteres, sehr geräumiges Zimmer mit Blick in den Garten. Dieses lässt sich bei Bedarf ganz einfach in zwei separate Räume teilen – perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet ein weiteres großzügiges Zimmer, ein zweites Duschbad sowie einen zusätzlichen Raum mit Küchenanschlüssen. So entstehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Jugendetage, Homeoffice- oder komfortabler Gästebereich. Über eine praktische Ausziehtreppe erreichen Sie zu dem den Speicher, der noch einmal reichlich Stauraum für alles bietet, was nicht täglich benötigt wird.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die Sie bequem über ein kleines Hintertörchen direkt vom Garten aus erreichen – besonders praktisch im Alltag. Der voll unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Platz für Vorräte, eine Waschküche und Hobbys.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 127 m² auf drei Ebenen
- 5 Zimmer, ein Zimmer im 1.OG teilbar → bis zu 6 Zimmer möglich
- Separate Küche im EG + Zimmer mit Küchenanschlüssen im DG
- Einbauschrank im Flur des EGs & 1.OGs
- 2 Duschbäder; eins davon modernisiert im Jahr 2010
- Gäste-WC mit Fenster
- Stäbchenparkett im EG & 1.OG, Laminat im DG
- Garten mit Teich
- Überdachte Terrasse inkl. Markise
- Gartenhäuschen für Geräte & Fahrräder
- Voll unterkellert mit Hobby-, Wasch- & Vorratsraum
- Kelleraußentreppe
- Speicher
- Eigene Garage, direkt über den Garten erreichbar
- Zugang zum Haus über die Terrassentür möglich
- Modernisierungen:

- 2004 Erneuerung der Heizung
- 2010 Badezimmersanierung im 1.OG
- 2015 Austausch Haus- und Terrassentür + Aufbau Terrassenüberdachung inkl. Markise

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei und direkt vom Eigentümer vermarktet.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir weisen darauf hin, dass die Immobilie modernisierungsbedürftig ist und in den kommenden Jahren an den aktuellen Standard angepasst werden könnte. Dies bietet Ihnen zugleich die Möglichkeit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Das Haus in Köln-Lövenich überzeugt durch eine Lage, die Ruhe und Zentralität ideal miteinander verbindet. In einem gewachsenen Wohngebiet gelegen, genießen Sie eine angenehme Nachbarschaft und das ländliche Gefühl, bei einem Spaziergang über die umliegenden Felder direkt ins Grüne zu gelangen – und das nur wenige Minuten vom städtischen Leben entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Köln-Lövenich (Linien S12 und S19) bringt Sie in rund 15 Minuten direkt zum Kölner Hauptbahnhof. Zusätzlich erreichen Sie die KVB-Stadtbahnlinie 1 am nahegelegenen Weiden Zentrum, die eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt bietet. Mehrere Buslinien (u. a. 141, 143, 145, 149) ergänzen das Angebot und stellen eine sehr gute Anbindung innerhalb des Stadtteils und an die umliegenden Viertel sicher. Autofahrer profitieren zudem von der Nähe zur A1 und A4.

In Lövenich selbst finden Sie einige Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken, die bequem erreichbar sind. Für größere Einkäufe oder einen ausgedehnten Shoppingbummel bietet das nur wenige Minuten entfernte Rhein-Center in Köln-Weiden mit über 180 Geschäften eine große Vielfalt.

Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen ebenfalls in der Umgebung und machen die Lage für Familien besonders attraktiv. Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielseitige Möglichkeiten: Spaziergänge oder Radtouren über die Felder, sportliche Aktivitäten in der Umgebung oder ein Besuch beim beliebten Gut Clarenhof, das mit Hofladen, Gastronomie und Freizeitangeboten sowohl Familien als auch Paaren eine attraktive Ausflugsmöglichkeit bietet.

Insgesamt bietet diese Lage einen gelungenen Mix aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung – ideal für alle, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Wohnqualität und Erholung verzichten zu wollen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

Exposé - Galerie



Garten

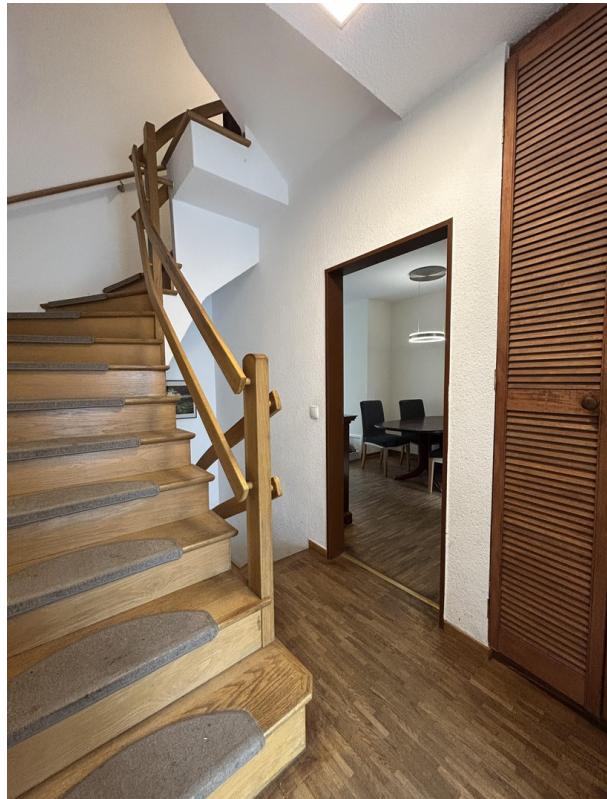


Garage rechts

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Fenster



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung



Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Garten

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Schlafzimmer, teilbar in 2 Z.

Exposé - Galerie

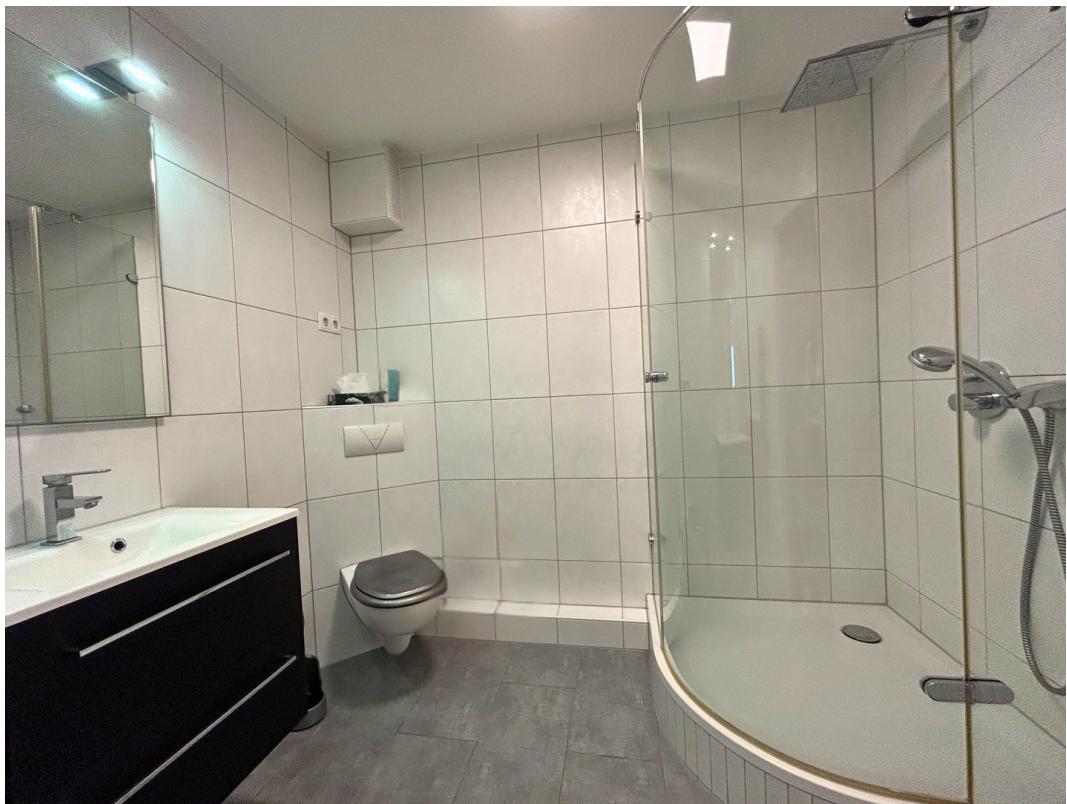


Schlafzimmer, teilbar in 2 Z.

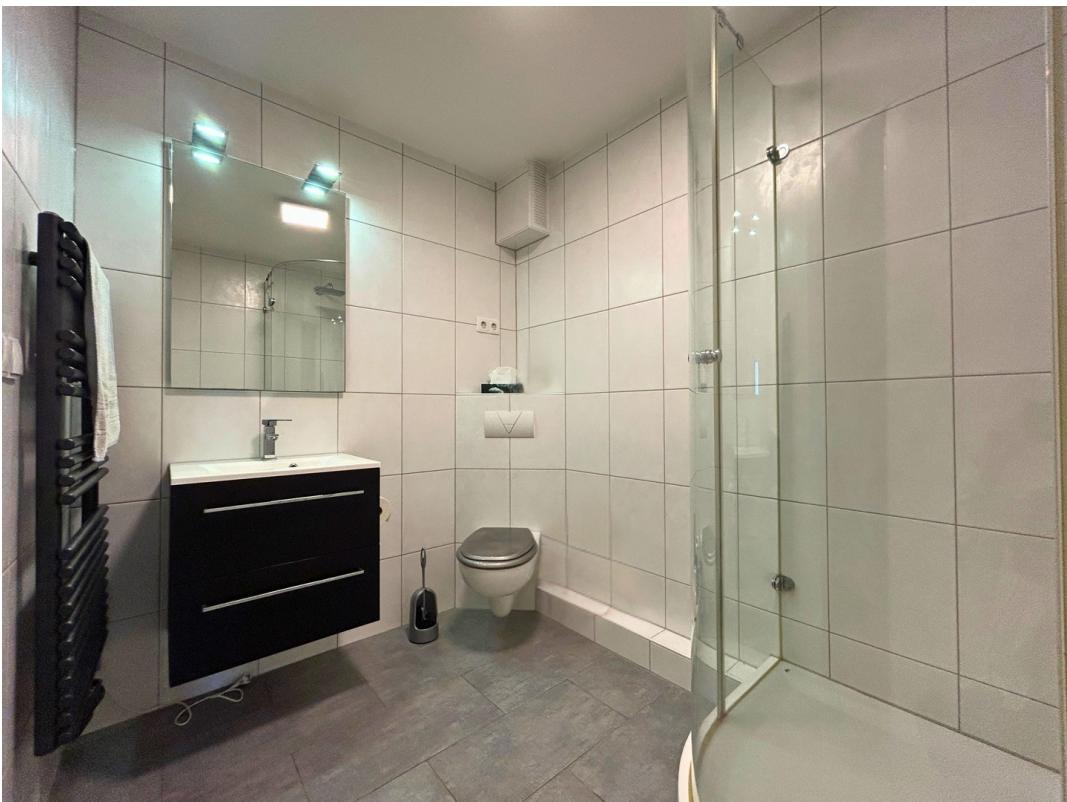


Flur 1.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG vorne



Schlafzimmer 1.OG vorne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Küche DG

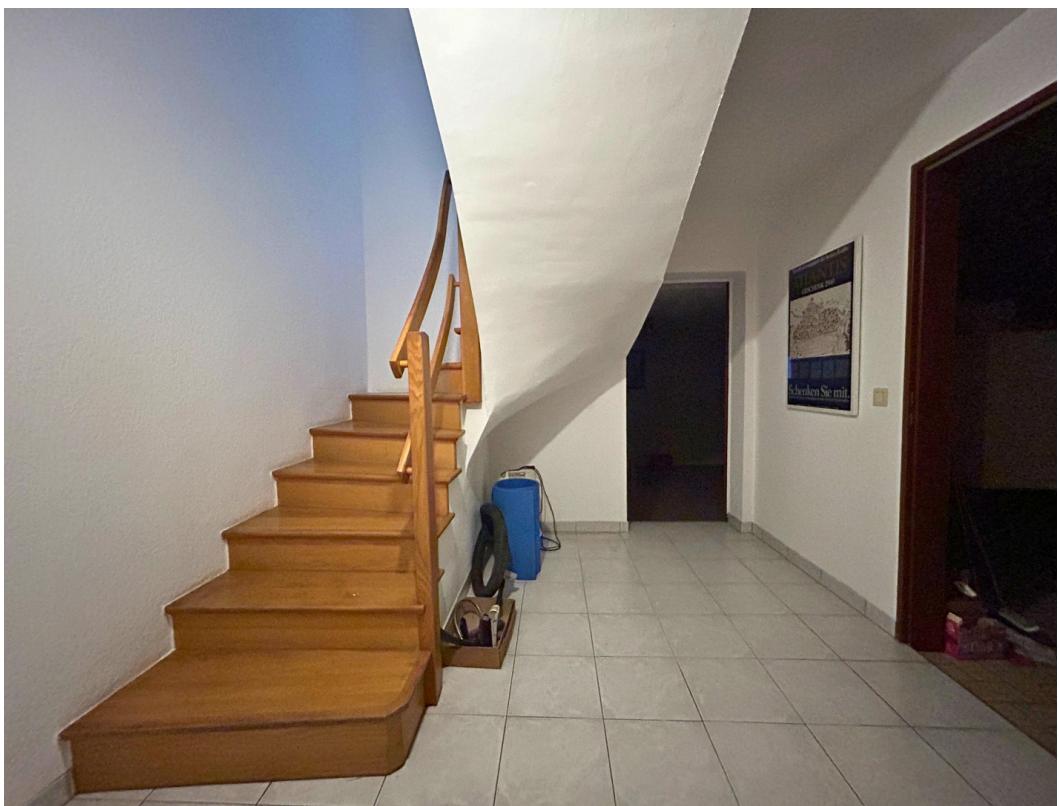


Aufgang Speicher

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Flur KG

Exposé - Galerie



Vorratsraum KG



Vorratsraum KG

Exposé - Galerie



Heizung



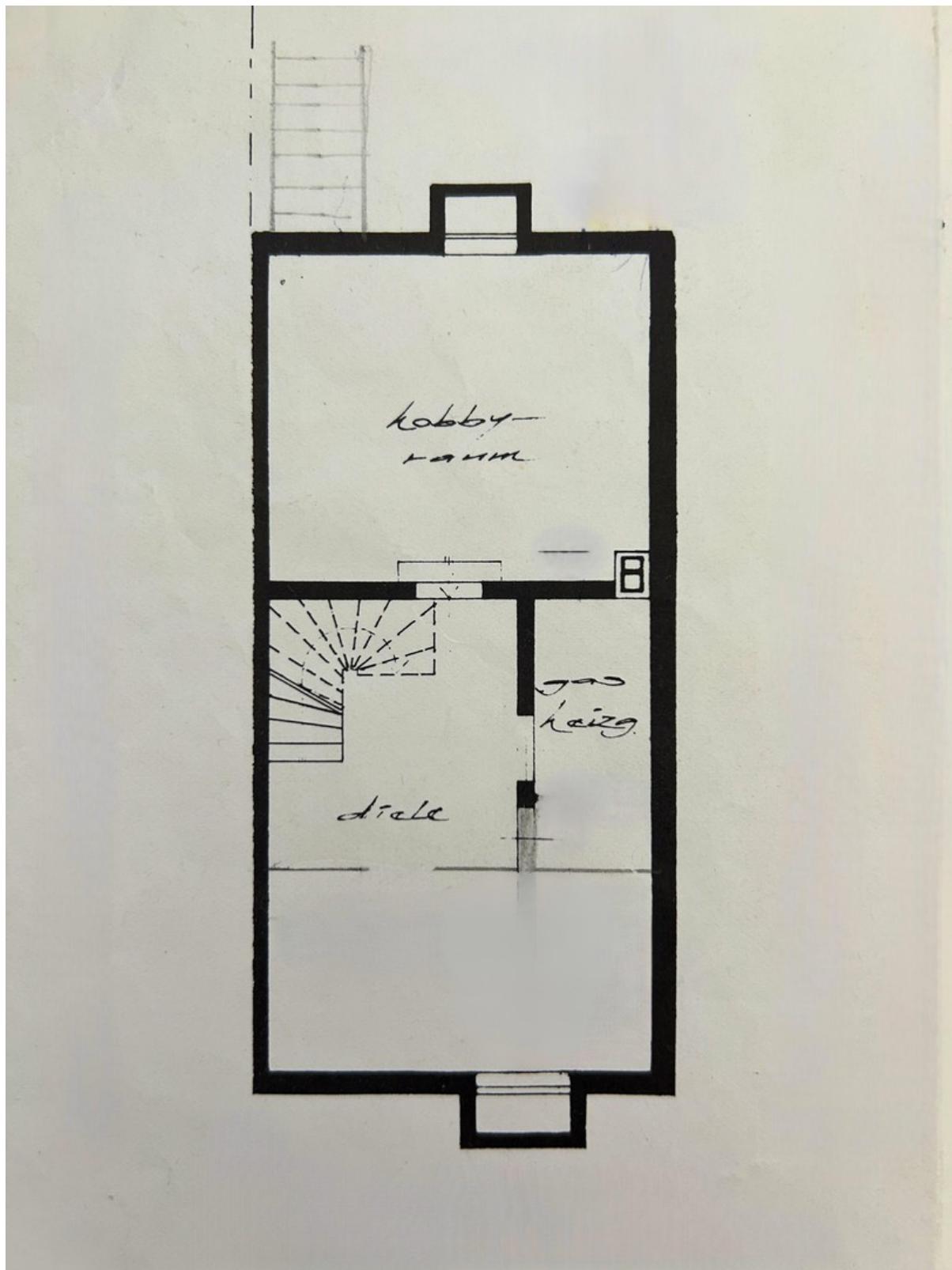
Hobbyraum KG

Exposé - Galerie



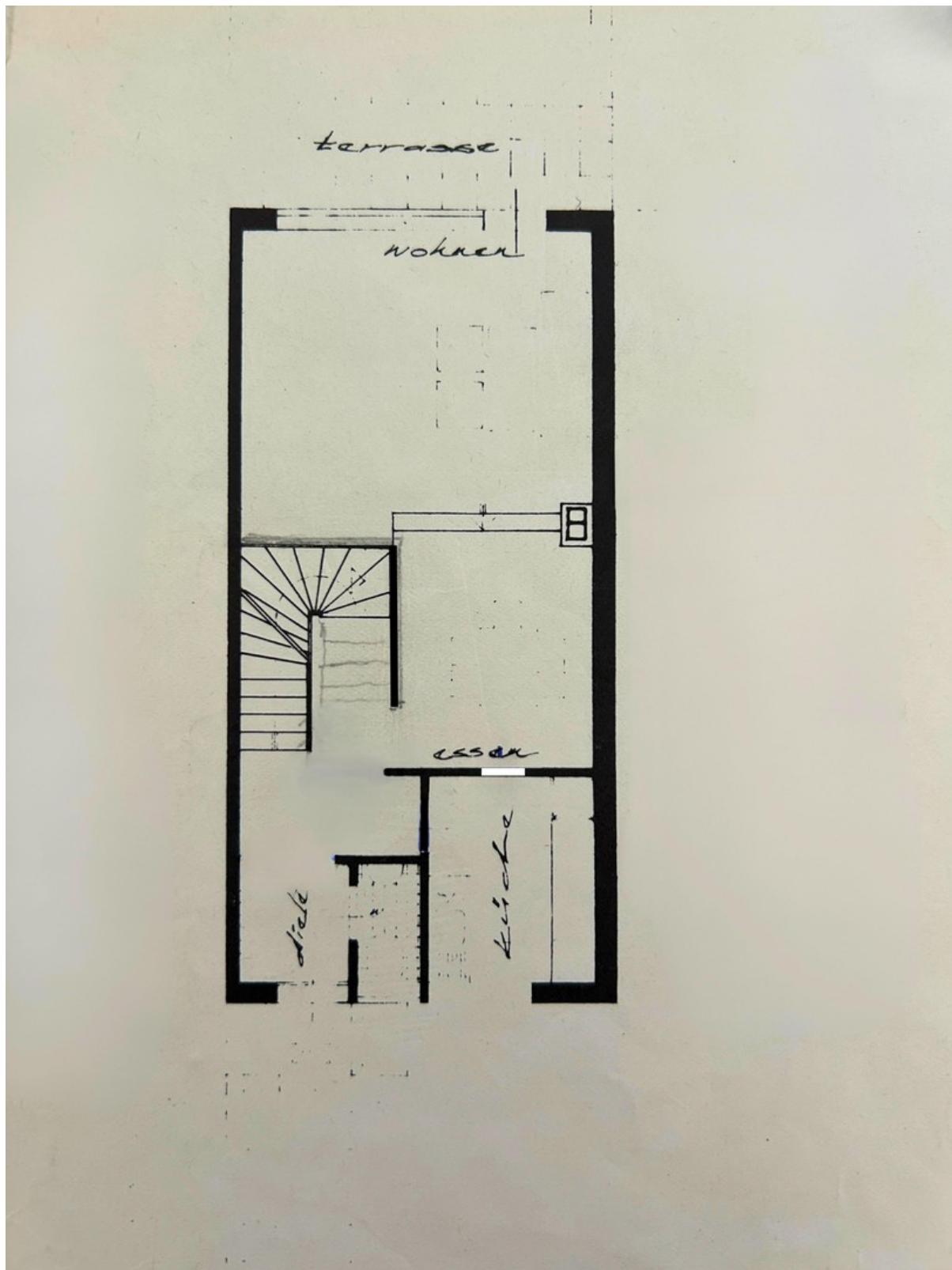
Garage rechts

Exposé - Grundrisse



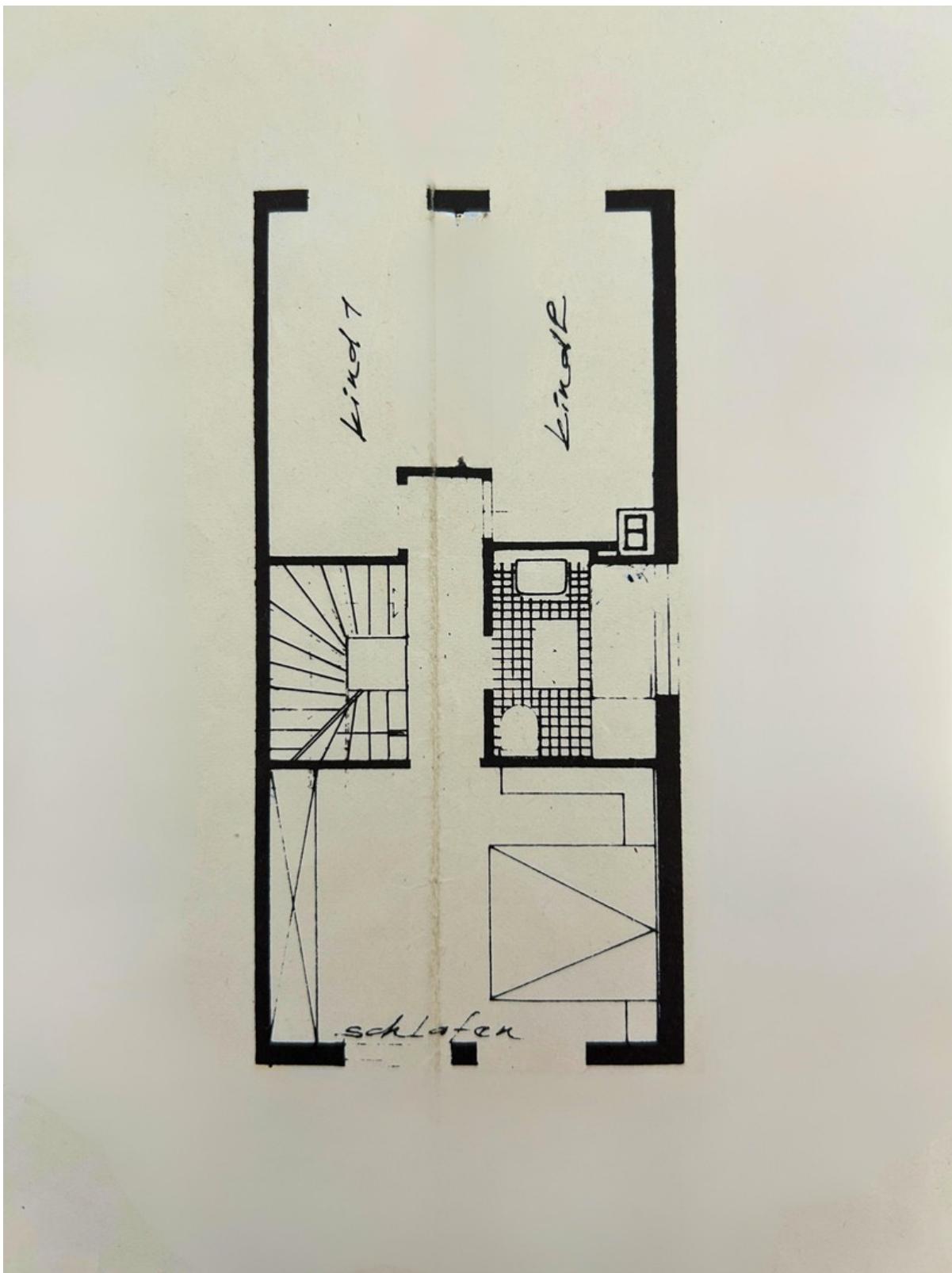
Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



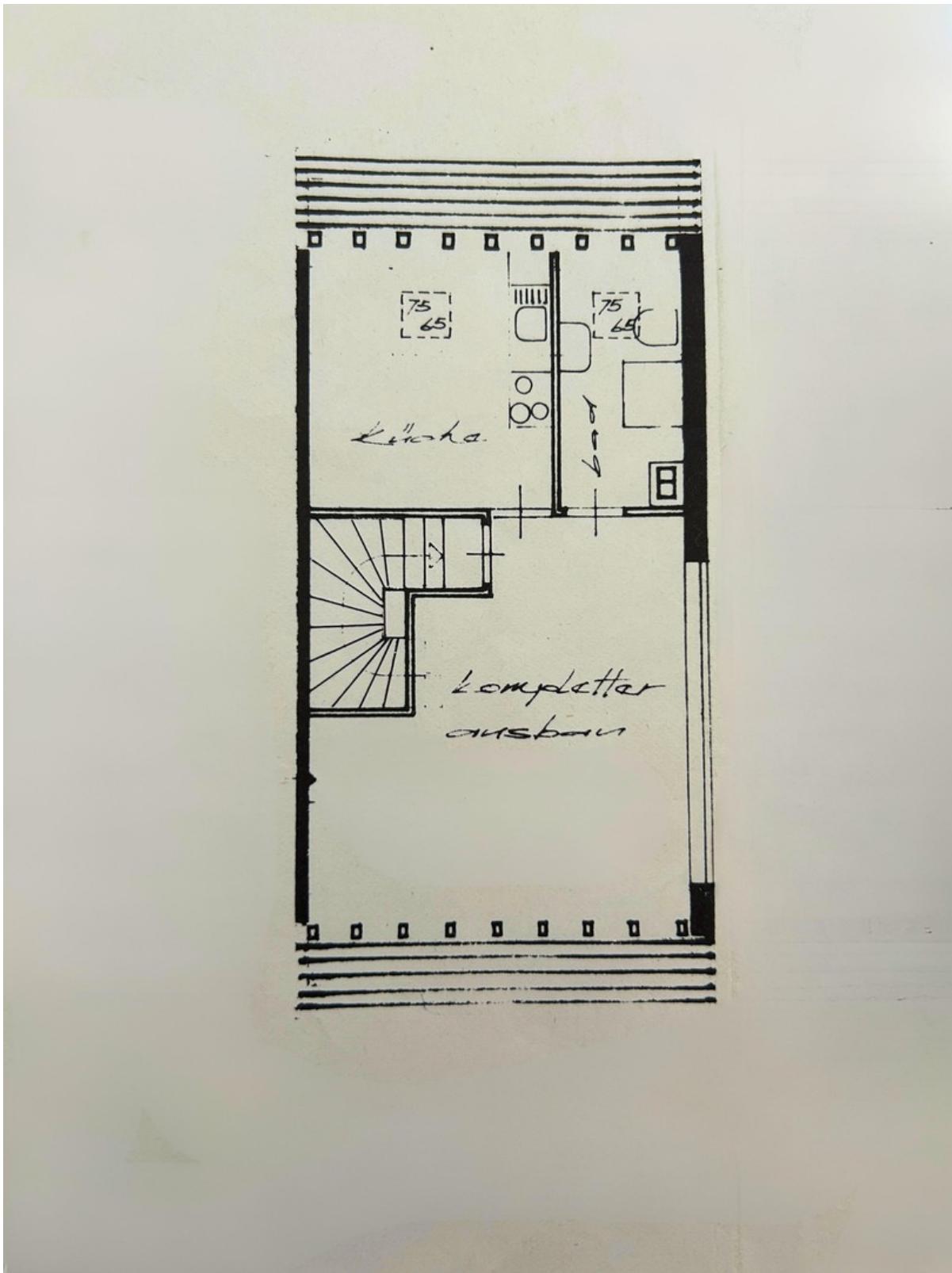
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG