

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Köln

**Großzügiges Haus in bester Wohnlage in Köln-  
Müngersdorf provisionfrei von Privat**



Objekt-Nr. OM-416212

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.750.000 €**

50933 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	707,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und gediegener Lage von Köln-Müngersdorf. Provisionsfrei ohne Makler

Das Haus verfügt über ca. 320m<sup>2</sup> Wohnfläche, 131m<sup>2</sup> Nutzfläche, sowie 707 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der sehr ruhige und schön angelegte Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten ist Teil der vielen Highlights der Immobilie und bietet Ihnen Ihre persönliche und grüne Oase.

Den Garten können Sie auch vom größeren Warmwintergarten oder dem kleineren Kaltwintergarten genießen.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand.

Weiter bietet dieses Haus nicht nur großzügige Wohnflächen, sondern auch ein beeindruckendes Maß an gestalterischer Freiheit für individuelle Lebensstile. Ob Sie Ihrer Leidenschaft für Musik, Fitness oder kreative Hobbys nachgehen möchten – die vorhandenen Räumlichkeiten eröffnen vielfältige Möglichkeiten:

Ein eigener Bereich für ein Home-Gym, Platz für einen Billardtisch oder eine Tischtennisplatte, ein geschützter Raum zum Musizieren oder Arbeiten an Projekten – hier müssen Sie sich nicht entscheiden, sondern dürfen gestalten.

Auch für Familien mit Bewegungsdrang ist gesorgt: E-Bikes, Kinderfahrzeuge, Go-Karts oder Sportausstattung lassen sich bequem, sicher und wettergeschützt unterbringen. Ob als Hobbyraum, Spielbereich, Werkstatt oder Stauraum – die Fläche ist vorhanden, das Potenzial enorm.

Besonders hervorzuheben sind die bis zu 7 Garagenstellplätze, die nicht nur funktional sind, sondern auch echte Liebhaberherzen höherschlagen lassen: Für Autobesessene, Oldtimer-Sammler oder Sportwagenliebhaber bieten sie einen sicheren, geschützten Raum, der den Wert Ihrer Fahrzeuge bewahrt und Ihnen gleichzeitig komfortable Bewegungsfreiheit schenkt.

Kurz gesagt: Dieses Haus ist mehr als nur ein Zuhause. Es ist ein Ort, an dem Wohnen, Arbeiten, Sammeln, Entspannen und Gestalten ganz selbstverständlich zusammenfinden - mit Platz für alles, was Ihnen wichtig ist.

## Ausstattung

Alle Wohnräume sind sehr hell und lichtdurchflutet.

Ein großzügiger und offener Flur heißt Sie im Haus Willkommen.

Von hier aus haben Sie Zutritt zu allen Wohnräumen im Erdgeschoss sowie der Garderobe und dem Gäste-WC.

Neben der geräumigen und separaten Küche befindet sich das Esszimmer mit Durchgang zum großen Wohnbereich. Die hellen und einladenden Räume bieten Ihnen viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus zugänglich ist die Bibliothek sowie ein großzügiger Warmwintergarten. Dieser lädt, mit einem schönen Blick ins Grüne, zum Verweilen ein.

Von der Diele aus gelangen Sie zur Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten und gepflegten Garten. Neben der Terrasse befindet sich ein weiterer kleiner und geschützter Kaltwintergarten.

Der Garten ist sehr ruhig, schön gestaltet und Teil der vielen Highlights der Immobilie. Er bietet Ihnen Ihre persönliche und grüne Oase.

Über die Treppe in der Diele gelangen Sie rauf auf die Empore im 1. Obergeschoss, von welcher aus Sie einen stattlichen Blick ins Erdgeschoss haben. Die Diele hat eine Deckenhöhe von 5,65m.

Das 1. Obergeschoss teilt sich in drei Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder und einen Hauswirtschaftsraum auf. Angrenzend an alle Schlafzimmer befindet sich jeweils ein Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei weitere Räume sowie ein Tageslichtbad mit Duschwanne.

Alle Wohnräume sind gemacht für Menschen, die Wert auf Atmosphäre, Klarheit und Architektur mit Seele legen.

Die Immobilie ist vollunterkellert. 7 Kellerräume bieten Ihnen ausreichend Stauraum. Neben diesen befindet sich ebenfalls ein Weinkeller sowie ein Hobbyraum im Untergeschoss.

Bequeme Parkmöglichkeiten bietet Ihnen die Tiergarage mit ca. 4-5 Stellplätzen sowie die Doppelgarage, welche sich angrenzend an den Garten befindet. Vor den Garagen können weitere 2-3 Autos parken.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als gehoben einzustufen. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet. Die erste und zweite Etage ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Exposéplan nicht maßstäblich

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Köln-Müngersdorf, im Herzen des Wohngebietes 'Egelspfad', und gilt als eine der besten und beliebtesten Wohnlagen Kölns, mit zahlreichen Parkanlagen und einzigartiger Naturverbundenheit.

Der Stadtteil bietet charmante Einkaufsmöglichkeiten und hat eine ideale Verkehrsanbindung. Mit dem Auto ist nicht nur die Kölner Innenstadt (ca. 15 Fahrminuten) schnell erreicht, sondern auch die Autobahnauffahrt der A1 (Dortmund/Koblenz) und der A4 (Aachen/Olpe). Dank der KVB-Straßenbahnlinie 1 – Haltestelle Müngersdorf / Alter Militärring – verfügt dieser Standort außerdem über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Ebenfalls in der Nähe befindet sich der Anschluss zur S-Bahn - Haltestelle Müngersdorf/Technologiepark.

Der Standort verfügt mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten und sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Zudem lockt ein beachtliches Sport-, Freizeit- und Kulturangebot. Neben zahlreichen Museen, Veranstaltungen und Konzerten gibt es Sport-, Spiel- und Spaßmöglichkeiten für Groß und Klein. Im Umkreis kommen Naturfreunde ebenfalls auf ihre Kosten.

Durch den außergewöhnlichen Freizeitwert und die optimale verkehrsgünstige Lage steht Köln für eine Stadt mit sehr hohem Wohnwert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Diele mit Empore



Garten 2



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Straßenansicht