

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 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m ²	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. 320m² Wohnfläche, 131m² Nutzfläche, sowie 707 m² 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.

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.

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

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

Objektbeschreibung: Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Das Entrée: Ein architektonisches Statement

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges, offenes Entrée, das fließend in eine repräsentative Halle übergeht. Ein imposanter Luftraum mit einer Deckenhöhe von 5,65 m verleiht diesem Bereich eine sofortige luxuriöse Note und verbindet das Erdgeschoss elegant mit der darüberliegenden Galerie.

Architektonisches Highlight: Eine direkte Blickachse führt vom Eingang bis weit in den wunderschönen ruhigen Garten. Die außergewöhnliche Großzügigkeit setzt sich im gesamten Haus fort – alle Wohnräume beeindrucken durch eine lichte Deckenhöhe von 2,75 m.

Erdgeschoss: Offenheit und Lichtblick

Vom Entrée aus erschließen sich alle Wohnräume des Erdgeschosses sowie die Garderobe und das Gäste-WC. Das Herzstück bildet der Übergang von der geräumigen, separaten Küche über das Esszimmer bis in den weitläufigen Wohnbereich. Diese einladenden Räume bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende Bibliothek sowie ein großzügiger Warmwintergarten, der mit einem herrlichen Blick zum Verweilen einlädt, in den liebevoll angelegten und gepflegten Garten. Von der Diele aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – Ihre private, ruhige Oase. Ein zusätzlicher, geschützter Kaltwintergarten neben der Terrasse rundet das Angebot ab.

Ober- und Dachgeschoss: Rückzugsorte mit Weitblick

Über die elegante Treppe erreichen Sie die Empore im Obergeschoss. Von hier aus genießen Sie einen stattlichen Blick in die 5,65 m hohe Halle. Diese Etage bietet drei Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder und einen Hauswirtschaftsraum. Besonders exklusiv: Jedes Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkonzugang. Alle Räume im Ober und Dachgeschoss haben Fußbodenheizung.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein helles Refugium mit besonderem Charme. Trotz der gemütlichen Dachschrägen wirken die zwei großzügigen Zimmer durch den herrlichen Ausblick luftig und weit. Ein tageslichtdurchflutetes Durchgangszimmer bietet zusätzliche Flexibilität, ergänzt durch ein separates Duschbad auf dieser Ebene.

Untergeschoss & Parken: Raum für Fuhrpark und Hobby

Das Haus ist voll unterkellert (Deckenhöhe 2,45 m) und bietet neben sieben Kellerräumen einen eigenen Weinkeller sowie einen Hobbyraum.

Hervorragende Park- und Stauräume bietet die hauseigene Tiefgarage mit Platz für ca. 4–5 Fahrzeuge – ideal auch für die Unterbringung von hochwertigem Sportequipment wie E-Bikes, Skiausrüstung, Boot, Kanu, Jet-Ski oder Golfbags. Die zusätzliche Doppelgarage am Garten eignet sich perfekt für weitere Fahrzeuge oder als geräumiges Depot für Ihre Gartengeräte und Werkzeug. Vor den Garagen stehen 2–3 weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Ausstattung & Flair

Diese Immobilie ist für Menschen geschaffen, die Wert auf Atmosphäre, Klarheit und eine Architektur mit Seele legen. Die Ausstattung ist gehoben: Edles Parkett und hochwertige Fliesen prägen das Bild, während die Fußbodenheizung im ersten und zweiten Obergeschoss für behagliche Wärme sorgt.

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

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Diele mit Empore



Garten 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Straßenansicht