

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Köln

### Ruheoase in einzigartiger Feldrandlage im Weißer Rheinbogen (von privat)



Objekt-Nr. OM-422694

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Löffelsender

50999 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	390,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	54,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Split-Level-Haus im Mid-Century-Stil (Baujahr 1984) bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und großem Gestaltungsspielraum. Ideal für Menschen, die ein Zuhause mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Der nach Südwesten ausgerichtete Garten grenzt unmittelbar an die Natur. Kein Durchgangsverkehr, freie Sicht ins Grüne und eine außergewöhnlich ruhige Lage machen dieses Haus zu einer echten Wohlfühlzone. Perfekt für Familien mit Kindern oder alle, die dem Alltag entfliehen möchten.

Das Haus wurde auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Davon befinden sich ca. 250 m<sup>2</sup> im Eigentum, weitere ca. 140 m<sup>2</sup> Gartenfläche gehören der Stadt Köln und sind derzeit gepachtet (ca. 40 € / Jahr). Ein Kauf dieser Fläche wurde bereits angefragt und eröffnet perspektivisch die Möglichkeit einer großzügigen Erweiterung der Wohnfläche. Eine äußerst seltene Option in dieser begehrten Feldrandlage.

Das Haus überzeugt durch seine solide, massive Bauweise und bietet die ideale Grundlage, um mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein modernes und individuelles Traumhaus zu schaffen.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Essbereich und Wohnebene. Eine großzügige Hebeschiebetür öffnet den Wohnraum zum Garten und bringt Licht und Natur ins Haus. Ein Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Da sämtliche Innenwände nicht tragend sind, lassen sich Räume frei neugestalten und verbinden. So ließen sich der Küchen- und Essbereich z.B. problemlos zu einem offenen, zeitgemäßen Koch- und Essbereich umgestalten.

Das erste Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer sowie zwei kleinere Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Büro. Die Eigentümer hatten eine Zusammenlegung der kleineren Räume angedacht, um die Etage als eine großzügige „Kinderebene“ zu gestalten, die durch ein Wannen- und Duschbad ergänzt wird.

Das 2017 modernisierte Dachgeschoss bildet einen perfekten Elternbereich mit:

- großem Schlafzimmer
- zusätzlichem Raum (Ankleide oder Homeoffice)
- eigenem Duschbad

Der weite Blick über die Felder könnte perspektivisch durch den Ausbau einer Gaube noch weiter aufgewertet werden.

## Ausstattung

Heizung 2017 erneuert

Dachgeschoss 2017 modernisiert

Das Haus ist gepflegt und lässt sich mit vergleichsweise wenig Renovierungsaufwand in einen zeitgemäßen Zustand bringen

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Wenn der eigene Garten nahtlos in die Felder des Weißer Rheinbogens übergeht, entsteht ein Ort, an dem Familienleben, Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verschmelzen.

Kinder können hier noch in absoluter Idylle aufwachsen. Ohne Durchgangsverkehr, mit freiem Blick ins Grüne und direktem Zugang zur Natur.

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in unmittelbarer Feldrandlage des Weißer Bogens. Diese Lage bietet eine außergewöhnliche Kombination aus maximaler Ruhe und hohem Erholungswert. Eine echte Rarität auf dem Kölner Immobilienmarkt.

Die Straße ist eine kleine Wohnstraße mit überwiegend Einfamilienhäusern. Aktuell vollzieht sich hier ein Generationenwechsel, der das Viertel besonders für junge Familien attraktiv macht.

Geschätzt wird vor allem die hervorragende Infrastruktur des Kölner Südens in Verbindung mit der direkten Nähe zur Natur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung sind schnell erreichbar, während Felder, Spazier- und Radwege direkt vor der Haustür beginnen.

Eine Lage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung in seltener Qualität vereint.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Lage



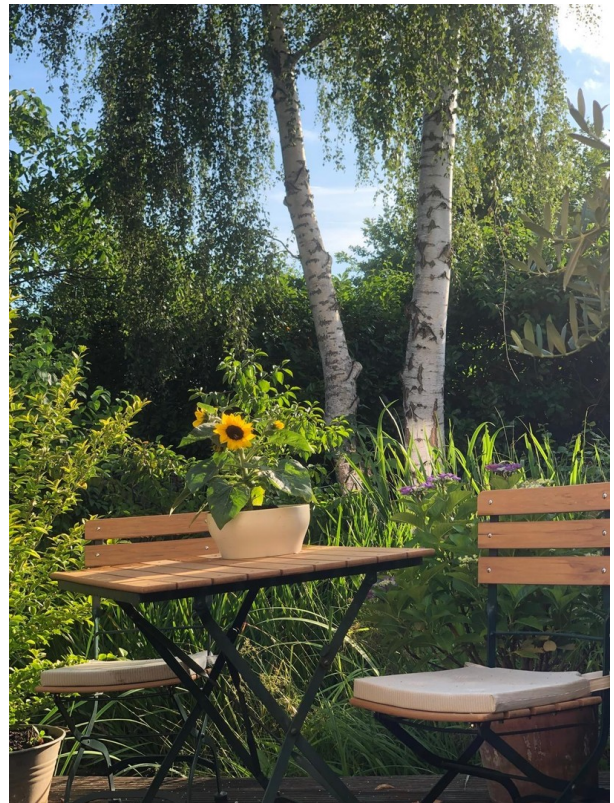
# Exposé - Galerie



Lage



Hausansicht



Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Büro Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Badezimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Duschbad Dachgeschoss



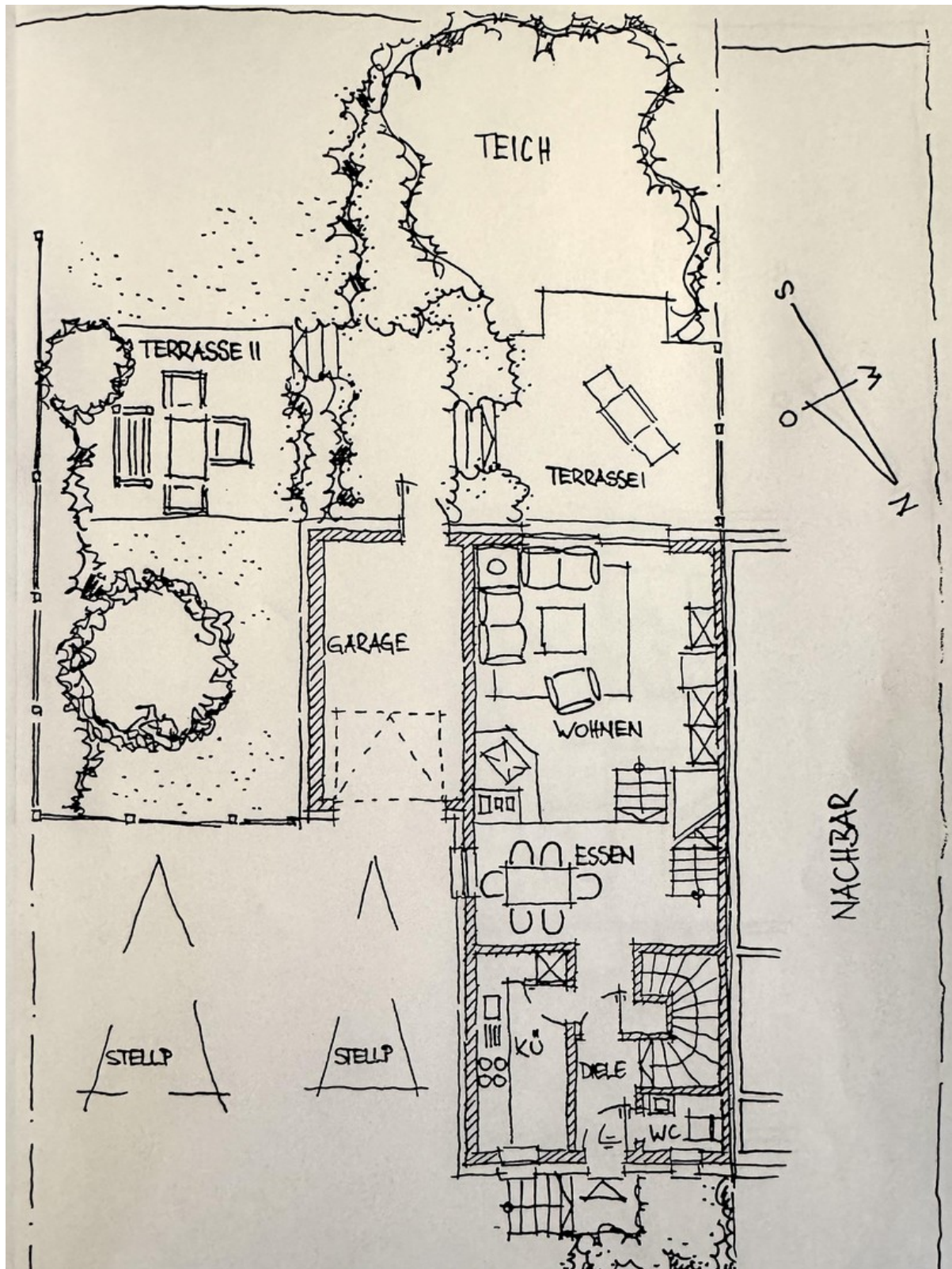
Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG

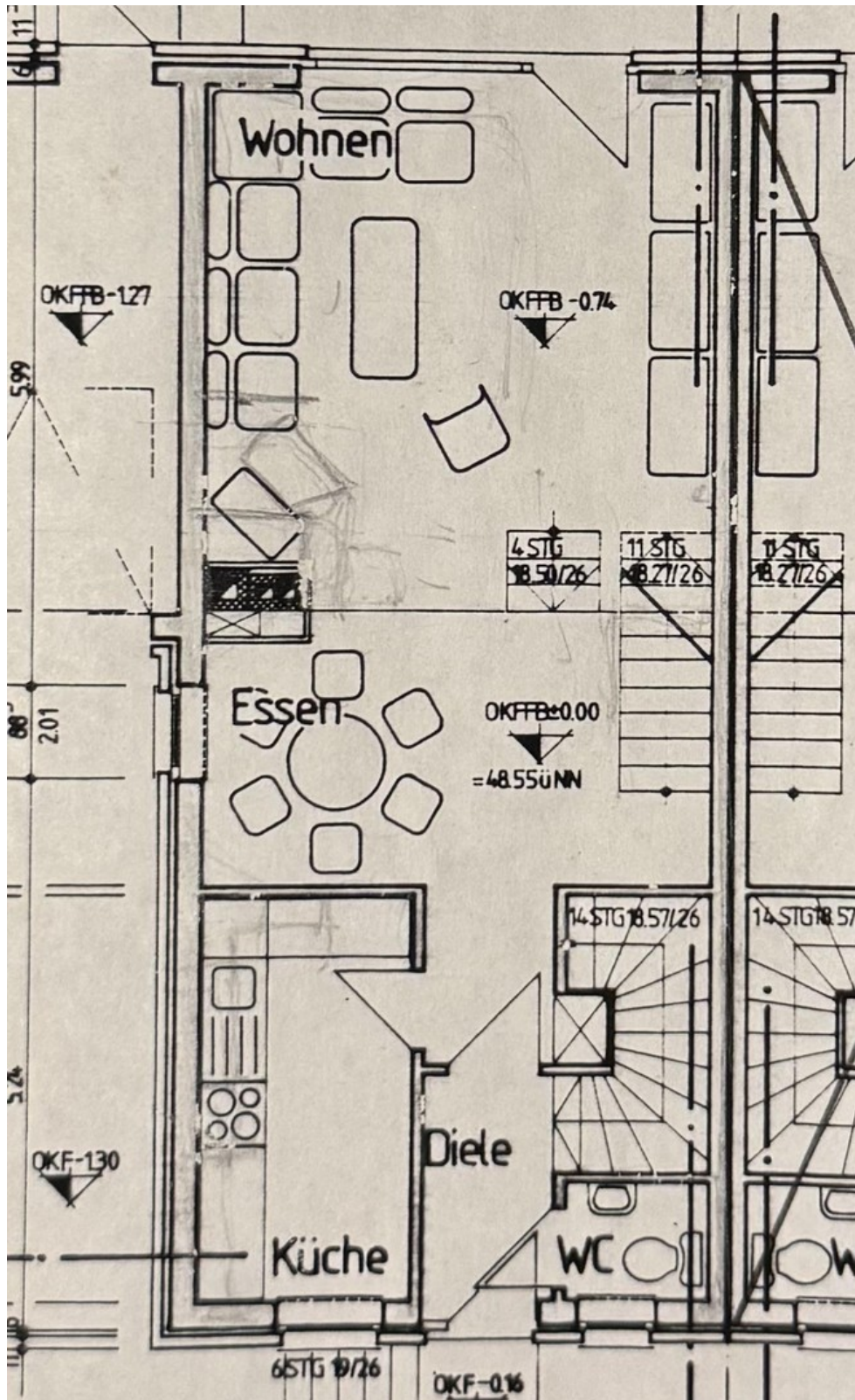
# Exposé - Grundrisse



Grundstück

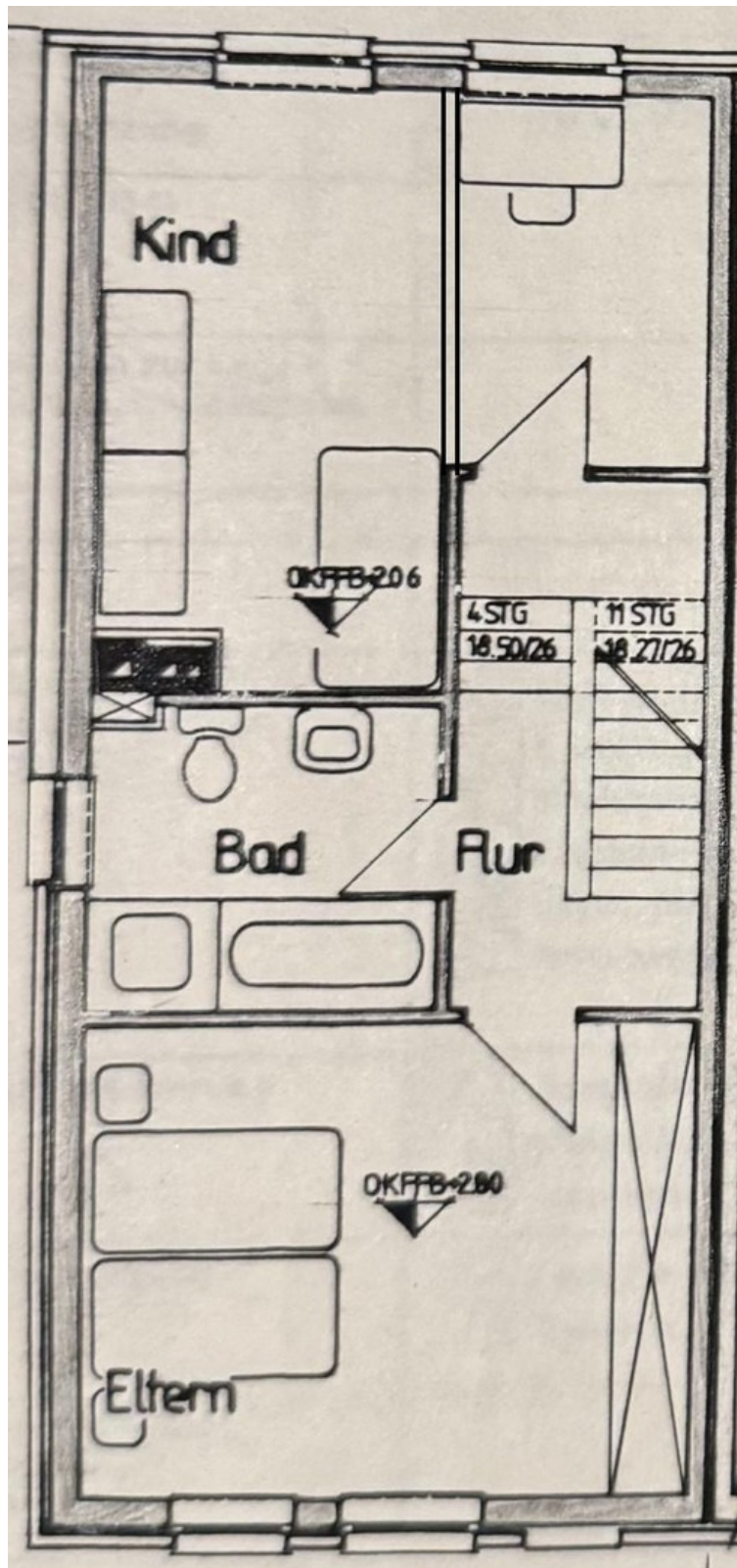


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

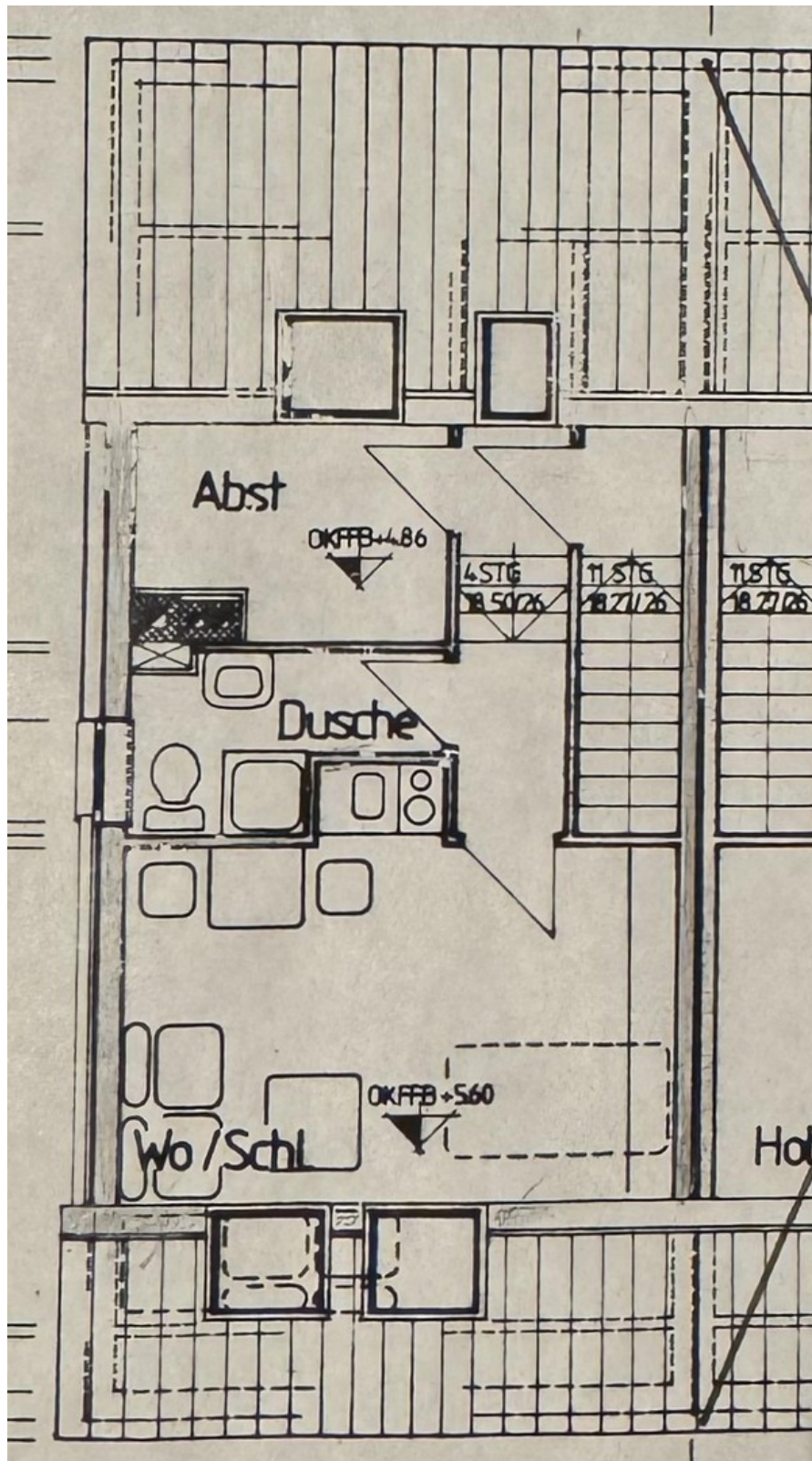
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss