

# Exposé

## Reihenendhaus in Köln Weiler

### Familienhaus in Hofanlage mit Privatgarten + Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-441994**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **845.000 €**

50765 Köln Weiler  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	346,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Reiheneckhaus in ruhiger Hofanlage mit geschütztem Privatgarten im Stadtteil Köln Weiler.

Durch die besondere Lage des Hauses fällt der Garten außergewöhnlich großzügig aus und durch die insgesamt 3 Terrassen / Grillplatz bietet er viele Möglichkeiten.

Es gibt ein großes Gartenhaus mit Doppeltüren sowie Licht und Strom.

Der Außenunterstand bietet viel Platz für Fahrräder oder ähnliches.

Das Haus ist Ideal für eine Familie mit Kindern, da die Umgebung sehr kindfreundlich und verkehrsarm gestaltet ist.

Zu dem Objekt gehört eine Garage, die am Ende des Gartenhofes liegt und mit erworben werden kann.

## Ausstattung

- Hauptterrasse mit großer Markise und automatischem Windschutz sowie Sonnenlichtfunktion ( elektrisch)
- Garten mit diversen Steckdosen und Beleuchtungsmöglichkeiten
- Photovoltaik Anlage mit Wechselrichter und 11 KW Batteriespeicher (40 m<sup>2</sup> Jollywood Paneele / Wechselrichter FoxEss alles von 2024 )
- Solaranlage (Warmwasser) mit 300 l Warmwasserspeicher
- Glasfaseranschluß im Haus
- Insektenschutz an allen Fenstern im UG, EG und 1.OG
- Kanadischer Ahorn Volldielenboden mit massiver Holzunterkonstruktion ohne Estrich
- Grundwasserbrunnen, offiziell angemeldet
- Gartenschuppen mit großem Schleppdach, mit Licht und Steckdosen
- Finnischer Speckstein-Speicherofen ( Nunnauuni Modell Carolina II )

Mit doppelwandiger Edelstahl Schornstein Anlage

- Küche voll ausgestattet, inkl. Gas Herd
- Bad 2020 komplett neu, Badschrank Massanfertigung
- Gäste WC 2020 neu, moderner Flächenheizkörper mit Garderobe im Eingangsbereich
- 2. Stock ausgebautes wärme gedämmtes Dachgeschoss mit Parkettboden
- 4 Dachflächenfenstern von Velux mit Beschattungsschutz und Innenplissees (neu 2020)
- Ausgebauter Spitzboden mit Dachfenster und Holzdielenboden als Lagerraum oder Kinderspielfläche (zB. Carerrabahn) nutzbar.
- Renovierung der Innenräume und Treppe 2020
- Fenster und Terrassentür im EG mit speziellem Einbruchsschutz ( Pilzkopfverriegelung )
- Essbereich mit Sonderausstattung Seitenfenster
- Garage im fußläufigen Garagenhof

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

- Keller mit Heizkörpern und Vollgefließt, Beleuchtet, als Sport oder Hobbyraum Verwendbar.
- Einbau Kleiderschrank im Flur 1. OG, Maß Anfertigung von Hülsta
- Trockner und Waschmaschine im Keller inklusive Hebefix Anlage und Waschküche
- 3 Terrassen, 2 Kaminholzlager,
- Elektrische Zuleitung für Sauna im Garten vorhanden
- Regenwassertonne 350L
- Wasserdurchlässige Pflasterung
- Baumreihe und Gartenhecke als Sicht und Sonnenlichtschutz
- Ortgangverblechung des Hausgiebels mit Aluminium (2021)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Garage liegt fußläufig am Ende der Hofanlage und kann für 30.000.- dazu erworben werden.

## Lage

Das Haus liegt in einer Einfamilienhaussiedlung am Rande zum Weiler Wasserwerkswäldchen, gut abgeschirmt vom Durchgangsverkehr.

Trotzdem gibt es eine ideale Verkehrsanbindung an die Autobahnen und das öffentliche Verkehrsnetz.

Der Gartenhof bietet eine ideale Möglichkeit für Kinder zum Spielen, genauso wie der fußläufige Kinderspielplatz, der ca. 200 m vom Garten entfernt liegt.

Ein neuer Kindergarten wurde in der gegenüberliegenden Siedlung errichtet.

Grundschulen und weiterführende Schulen sind ca 5-10 min mit dem Fahrrad entfernt, ebenso die Einkaufsmöglichkeiten, wie zB. Kölns größter Lidl oder das City Center mit S- und U-Bahnverbindung zur Kölner Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Strandkorb und Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Terrasse



Grillecke Garten

# Exposé - Galerie



Garteneingang mit Holzlagern



Brunnen

# Exposé - Galerie



Ausblick Dachfenster



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Gäste Waschbecken



Gäste WC



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich Blick von Wohnzimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick von Terasse



Specksteinofen

# Exposé - Galerie



Blick Treppenhaus



Maßeinbauschränk Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 1. OG



Zimmer groß 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer groß 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad gesamt 1.OG



WC 1. OG



Dusche 1. OG

# Exposé - Galerie



Vorbereich 2. OG



Schlafen 2. OG

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Dusche 2. OG