

Exposé

Doppelhaushälfte in Köln

Lage, Lage, Lage...mit ganz vielen Möglichkeiten



Objekt-Nr. OM-442758

Doppelhaushälfte

Verkauf: **459.980 €**

Iserlohner Straße 39
51109 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	354,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,40 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit großem Potenzial in ruhiger, familienfreundlicher Lage :-)

Heute bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ein charmantes Einfamilienhaus in hervorragender, besonders kinderfreundlicher Wohnlage wartet darauf, von Ihnen neu entdeckt zu werden.

Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich idyllisch ruhig in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße – ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen. Hier können Kinder noch auf der Straße spielen. Besonders hervorzuheben ist die langjährige Nutzung durch nur eine Familie über nahezu 50 Jahre hinweg – ein Zeichen für Beständigkeit und Wohnzufriedenheit.

Das Haus wurde 1975 sowie 1998 durch Anbauten erweitert und bietet bereits heute großzügige Platzverhältnisse. Zusätzlich besteht weiteres bauliches Entwicklungspotenzial – eine zusätzliche Erweiterung erscheint nach aktueller Einschätzung möglich und eröffnet Ihnen langfristige Perspektiven.

Auf den ersten Blick mag die Immobilie einen renovierungsbedürftigen Eindruck vermitteln, und ja, es ist auch viel zu tun. Bei näherem Hinsehen zeigt sich jedoch eine solide Bausubstanz mit bereits erfolgten, wesentlichen Modernisierungen. Im Zeitraum 1998–2000 wurden unter anderem:

ein wärmegeämmter Anbau realisiert

das Dach neu eingedeckt

Teile des Hauses mit Fußbodenheizung ausgestattet

die Elektrik umfassend erneuert

eine moderne Heizungsanlage installiert

ein großzügiges, barrierefreies Badezimmer geschaffen

Die überwiegend verbauten Kunststofffenster mit Doppelverglasung unterstreichen den guten technischen Zustand. Dennoch bedarf es einer umfassenden Renovierung. (Bäder, Böden, Wände und ggf. Änderung von Grundrissen)

Flexible Raumaufteilung & individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Küche inklusive separater Abstellkammer sowie einem weitläufigen Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein großes Badezimmer sowie zusätzliche Abstellflächen. Besonders interessant: Wohn- und Schlafzimmer lassen sich bei Bedarf zusammenlegen – ideal für einen modernen, offenen XXL-Wohnbereich.

Im Obergeschoss stehen aktuell zwei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Durch eine mögliche Aufstockung des bestehenden Anbaus kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden – perfekt für wachsende Familien oder Homeoffice-Lösungen.

Das Dachgeschoss beherbergt ein großzügiges Studio mit weiterem Ausbaupotenzial. Mit entsprechenden Anpassungen kann hier eine außergewöhnliche, lichtdurchflutete Wohnebene entstehen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Ruhige, familienfreundliche Lage in einer Einbahnstraße

Großzügiges Grundstück mit Erweiterungspotenzial

Solide Bausubstanz & umfangreiche Modernisierungen

Flexible Grundrissgestaltung

Barrierefreies Badezimmer im Erdgeschoss

Viel Platz für individuelle Wohnideen

niedriger Einstandspreis

Die Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus solider Basis und der Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Notwendige Renovierungsarbeiten beschränken sich überwiegend auf Malerarbeiten, Bodenbeläge sowie die Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss.

Fazit:

Ein Haus mit Charakter, Geschichte und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, Visionäre und alle, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Iserlohner Straße 39

Köln

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



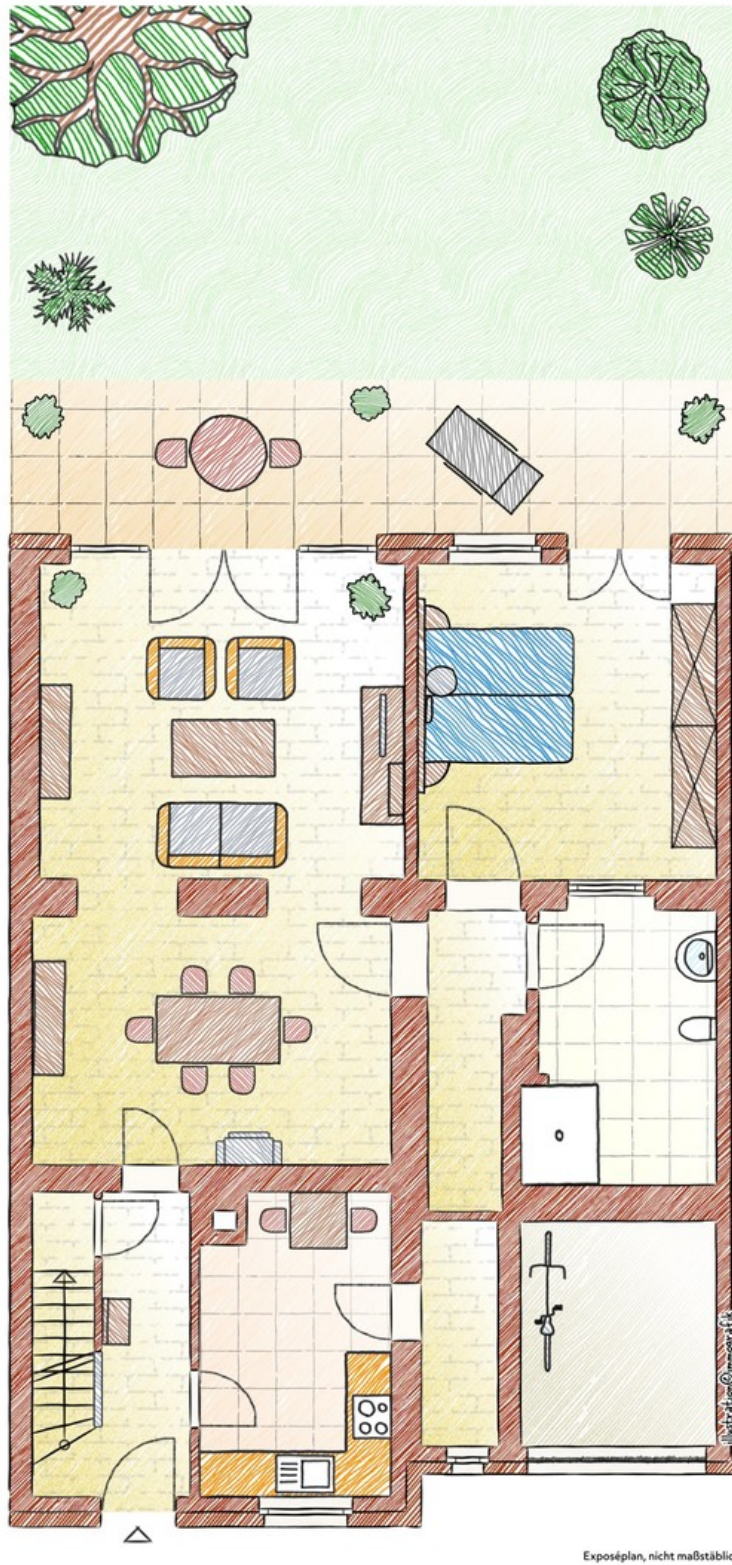
Exposé - Galerie



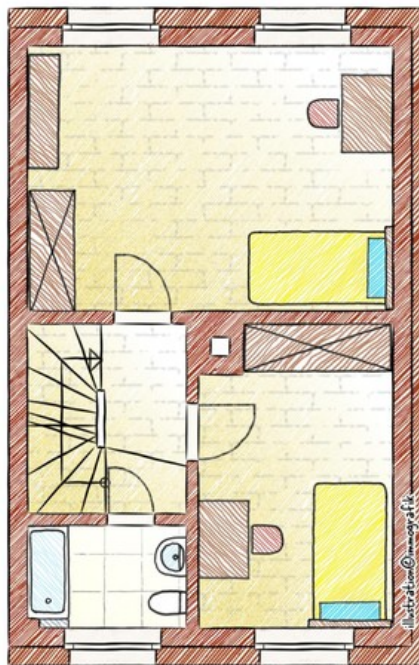
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

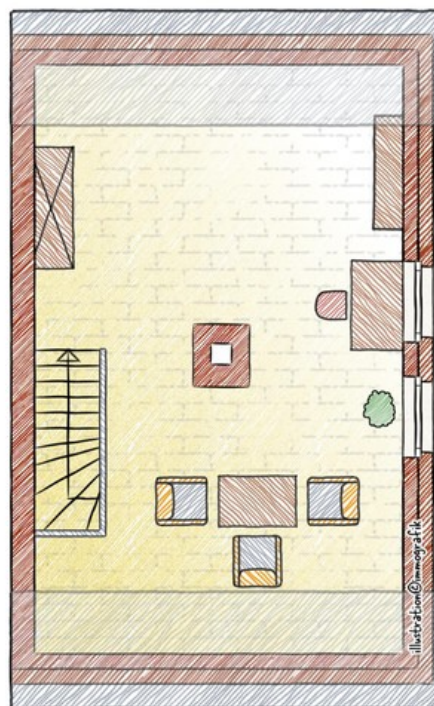


Exposé - Grundrisse



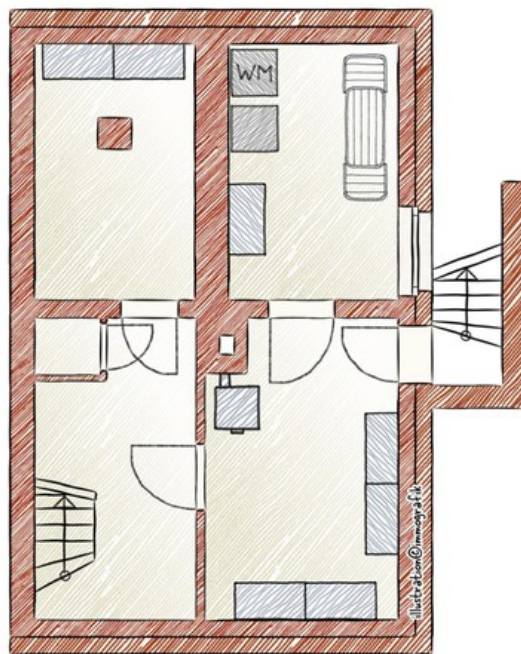
Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich