

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Köln OT Meschenich

**Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit Garage +  
Ausbaureserve im Kölner Süden provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-445787**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Brambach Immobilien  
Telefon: 02232 5096486  
Mobil: 0173 7063233

50997 Köln OT Meschenich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	369,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurz vor Ende einer ruhigen Spielstraße wartet auf Sie diese variable Doppelhaushälfte.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die mit einer Schiebetür vom großen Wohn-Essbereich abgetrennt werden kann. Der Austritt zur Terrasse erfolgt derzeit über den Flur. Weiterhin steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im Dachgeschoss bieten insgesamt fünf Räume Platz für Tageslichtbad, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Ankleideraum und einen kleinen Abstellraum.

Der Garten bietet Raum für eigene Gestaltungsideen und verfügt neben der Terrasse direkt am Haus über eine weitere überdachte Terrasse hinter der Garage.

In der Einfahrt ist weiterer Platz für mindestens einen PKW.

Bis auf ein Fenster wurden alle Fenster 2001 erneuert und müssten nicht unbedingt getauscht werden. Allgemein ist die Bausubstanz in einem guten Zustand, die Räume sollten nach persönlichem Geschmack renoviert werden.

Der geräumige Spitzboden bietet eine Grundfläche von 36qm. Ggf. können hier noch 18qm Wohnfläche entstehen. Je nach Größe der Gauben, wäre noch mehr Wohnfläche zu erreichen. Eine Baugenehmigung ist vorab dafür einzuholen.

Die 2014 erneuerte Niedertemperaturheizung kann nach Erwerb gemäß Gebäudeenergiegesetz verbleiben und muss nicht getauscht werden.

Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Der provisionsfreie Verkauf erfolgt vorrangig an Familien mit Hund oder andere sympathische Selbstnutzer, da in direkter Nachbarschaft die Familie der verstorbenen Eigentümerin wohnt.

Vor einer Anfrage zu einem Besichtigungstermin schauen Sie bitte zunächst das Video (siehe gesonderter Link)

## Ausstattung

- + Massiv gemauertes Architektenhaus mit großzügigem Grundriss
- + Massiv gebaute Garage mit Zugang zum Garten
- + Außenstellplatz
- + Gäste-WC
- + Tageslichtbad
- + 2 Terrassen
- + pflegeleichter Garten
- + zusätzlicher Raum im Spitzboden
- + Voll unterkellert

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte kontaktieren Sie mich immer zuerst über das Portal.

Ingo Brambach Immobilien

Ingo Brambach

Fachkraft für barrierefreies Bauen und Wohnen

Neu Engeldorfer Weg 3

50997 Köln

02232 5096486

0173 7063233

ingo @ brambach.eu

## Lage

Im äußersten Kölner Süden , nahe der Stadtgrenze zu Brühl liegt die Immobilie im hinteren Bereich einer Sackgasse in einem verkehrsberuhigten Bereich im Ortsteil Meschenich.

Im Stadtteil befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Allgemeinmediziner, Zahn- und Kinderärzte. Ferner sind 5 Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden. Im Umkreis von maximal 5km sind Realschulen und Gymnasien erreichbar.

Alle Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs finden Sie in den Nachbargemeinden Brühl und Hürth sowie natürlich in der Kölner City.

Vor kurzem wurde die Trasse der Ortsumgehung B51n fertiggestellt, die eine schnellere Anbindung zu den umliegenden Autobahnen A553 und A4 bringt und mehr Aufenthaltsqualität im Ort bietet. Vier Buslinien des ÖPNV verbinden die umliegenden Gemeinden mit Meschenich, zwei davon mit einer Haltestelle 3 Gehminuten entfernt. Mit der geplanten Stadtbahn Süd wird die Anbindung an die Kölner City nochmals deutlich schneller.

Mehrere Vereine, das Sportpferdezentrum Köln, das nahegelegene Naturschutzgebiet und die nur wenige Fahrminuten entfernte Ville mit ihrer Seen-Kette bieten hohen Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Einfahrt

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Südost



Wohnzimmer Richtung Südwest

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



WC

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Bad

# Exposé - Galerie



Ankleide



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- /Arbeitszimmer



Abstellraum\_DG

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Vorrat



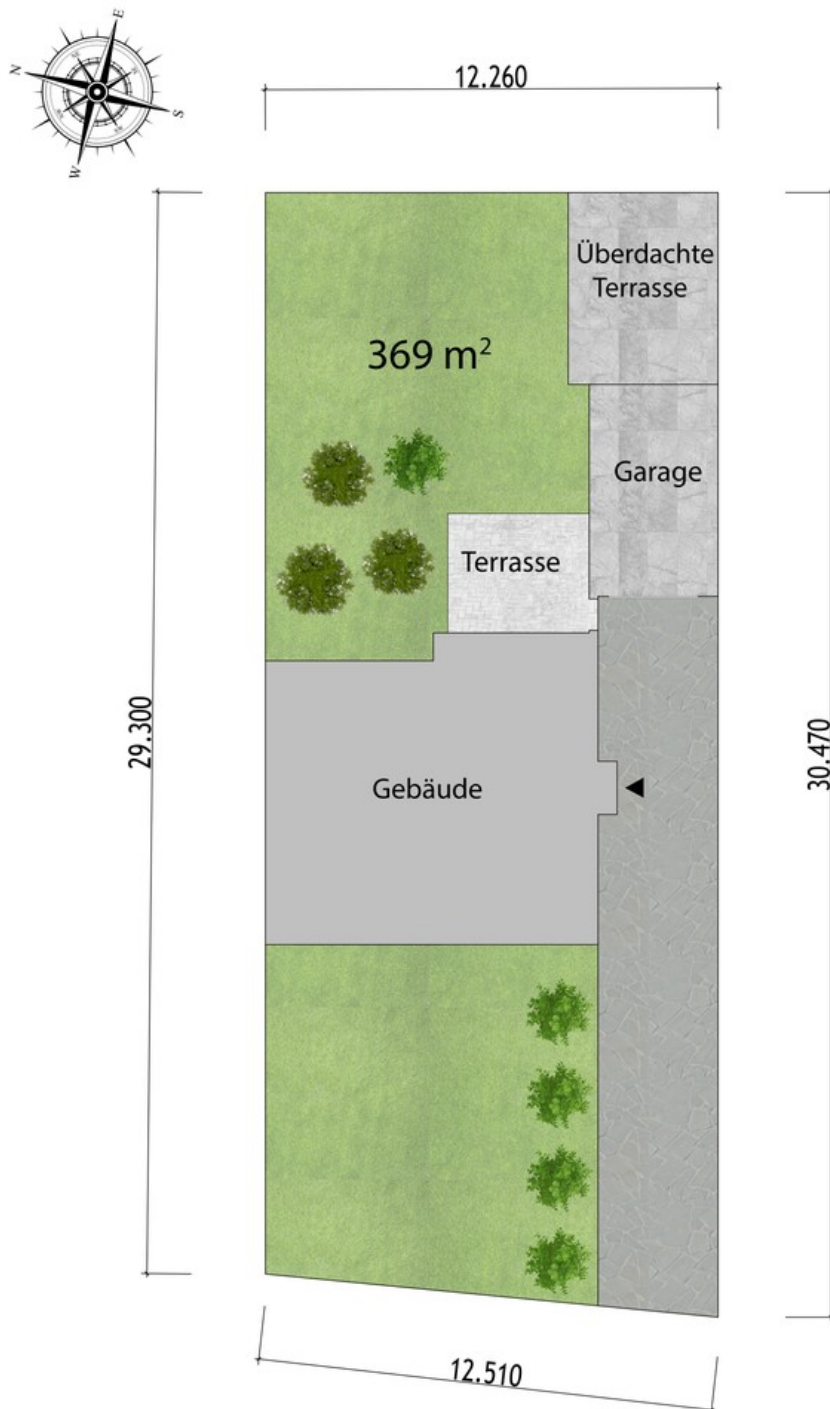
Heizung

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse



## Lageplan

Lageplan

# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoss

Keller