

Exposé

Reihenendhaus in Köln Heimersdorf

**Eckhaus mit großem Garten + Ausbaufähig +
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-451479

Reihenendhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
Jan

50767 Köln Heimersdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	362,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,80 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhiges Eckhaus in einem Wendehammer des Stadtteils Köln Heimersdorf.

Das Objekt zeichnet sich durch einen großen Wohn- und Essbereich sowie großzügigem Garten mit Terrasse und hohen blickdichten Hecken aus.

Ein Balkon mit Blick in den Garten befindet sich zusätzlich in der ersten Etage.

Das Haus ist voll Unterkellert.

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet.

Ausstattung

2024 wurde die 45m² große Terrasse neu angelegt.

Der ausgebaut Keller ist 2023 komplett neu renoviert worden.

Der Fernwärme Boiler ist von 2021.

Eine schräg gegenüber des Grundstücks befindliche Garage kann für 25.000 dazu erworben werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt ist Aufbaufähig und kann sowohl in der Höhe durch ein weiteres Geschoss inklusive Dachgauben, als auch in der Breite durch einen Wintergarten oder ein Carport ausgebaut werden.

Es gibt in der Nachbarschaft Beispiele für einen solchen Ausbau.

Lage

Das Objekt liegt vom Durchgangsverkehr abgeschirmt in einer Seitenstraße, die Hauptstraße ist zusätzlich verkehrsberuhigt (Zone 30).

Es gibt eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen, S-Bahn und das Gewerbegebiet Butzweilerhof mit IKEA, Jysk, Poco und vielem mehr.

Fußläufig ist das Einkaufszentrum mit Rewe, Sparkasse, Rossmann und anderen Geschäften erreichbar.

Die ruhige Wohnlage mit guter Anbindung, ein Garten zum entspannen und ein direkter Zugang zu dem anliegenden Park zeichnen die Umgebung des Objekts aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Terrasse



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garten

Exposé - Galerie



Essbereich



Buero 1. OG

Exposé - Galerie

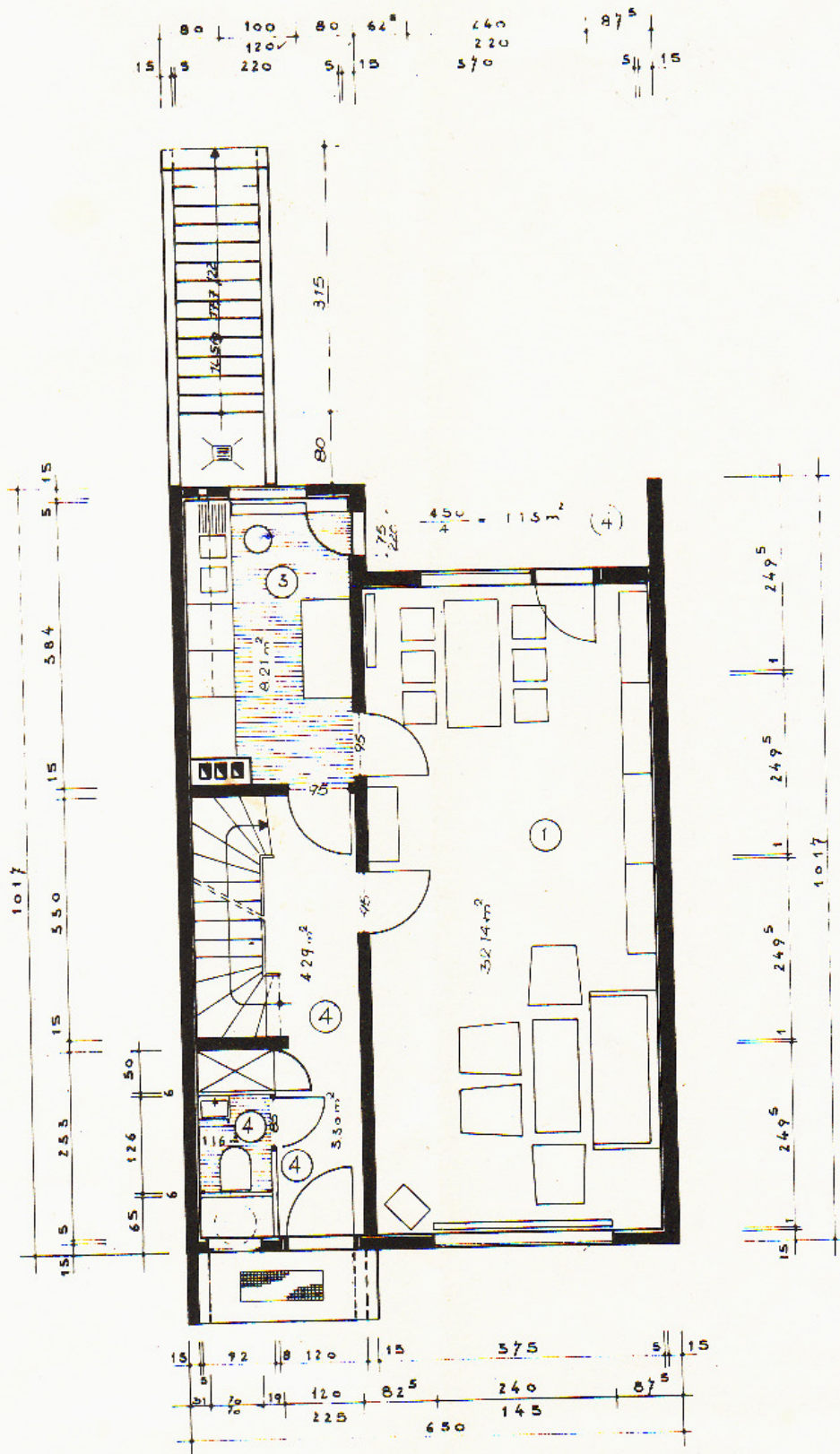


Kueche



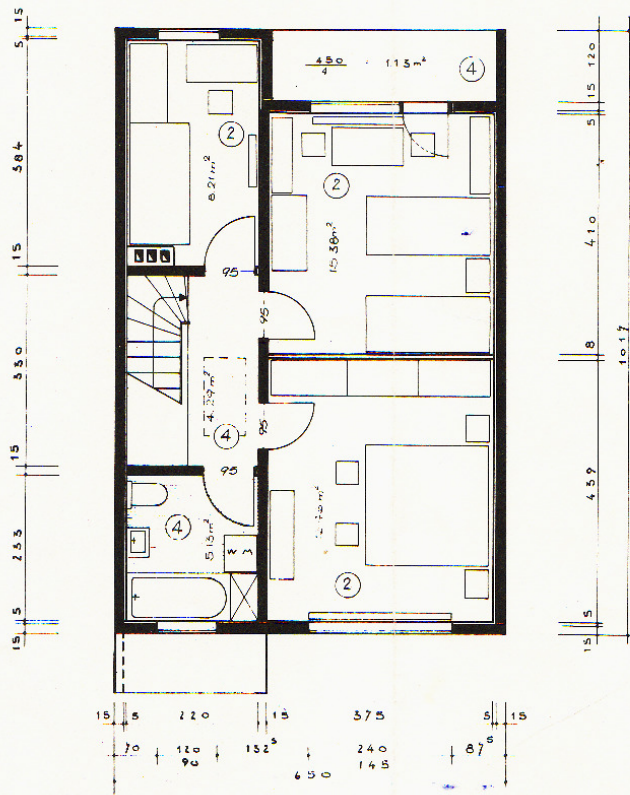
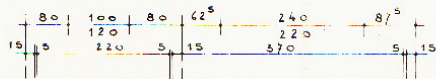
Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES DIN 277

A. BEBAUT. FLÄCHE	650 · 1017 =	6611 m ²	
B. UMBAUTER RAUM	6611 m ² · (250 + 2 · 265)	=	51 566 m ³
	6611 m ² · (235 · 1/2 · 1/3)	=	2 578 m ³
			<u>54 144 m³</u>

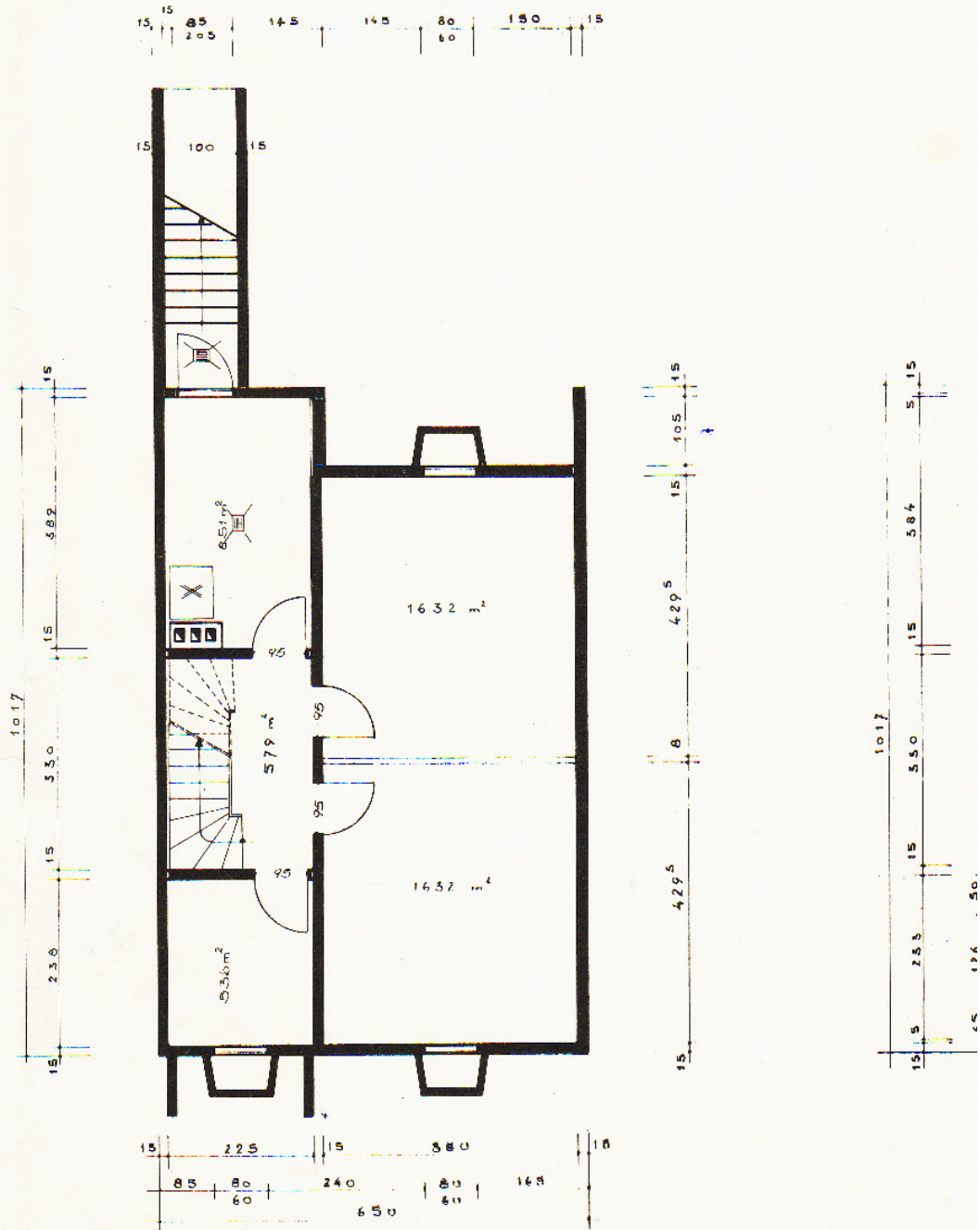
BERECHNUNG WOHN-U. NUTZFLÄCHE DIN 283

①	WOHNRAUM	857 · 375 =	3214 m ²
②	a SCHLAFZIMMER	439 · 375 =	1646 m ²
	b KINDERZIMMER	410 · 375 =	1538 m ²
	c KINDERZIMMER	220 · 384 =	<u>821 m²</u>
			40,05 m ²
③	KÜCHE	220 · 384 =	821 m ²
④	a BAD	233 · 220 =	513 m ²
	b WC	126 · 092 =	116 m ²
	c EINGANGSDIELE		
	m. SCHRANK	050 m ² · 280 m ² =	330 m ²
	d TREPPENHAUS EG	330 · 130 =	429 m ²
	e TREPPENHAUS O.G.	330 · 130 =	429 m ²
	f LOGGIA EG	375 · 120/4 =	113 m ²
	g LOGGIA O.G.	375 · 120/4 =	<u>113 m²</u>
			20,43 m ²
			<u>100,83 m²</u>

Exposé - Grundrisse

EINFAMILIEN - REIHENHAUS TYP 6 R

IN GROSSTAFELBAUWEISE SYSTEM MILZ DBPa, DBGM.



KELLER