

Exposé

Reihenhaus in Köln

Ein modernes, Smart Familienhaus mit Einbauküche in ruhiger Lage in Köln-Roggendorf



Objekt-Nr. OM-451492

Reihenhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Ugur Can

50769 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	227,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Diese hochwertige Immobilie wurde im Jahr 2015 in massiver Bauweise im familienfreundlichen Stadtteil Roggendorf/Thenhoven errichtet. Das gepflegte Reihemittelhaus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine hervorragende Lichtdurchflutung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m², verteilt auf drei Wohnebenen, sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 45 m² im Keller und Dachboden, bietet dieses Haus idealen Platz für Familien. Das ca. 227 m² große Grundstück ist perfekt nach Westen ausgerichtet und garantiert sonnige Stunden bis in den Abend hinein.

Erdgeschoss – Offenheit und Licht: Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit einem separaten, modernen Gäste-WC. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 54 m²), der durch große Fensterfronten eine einladende Atmosphäre schafft. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen, hochwertigen Küchenzeile ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 24 m² große, überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Obergeschoss – Privatsphäre und Komfort: Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer. Das ca. 14 m² große Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Elternschlafzimmer bietet mit ca. 25 m² eine wahre Wohlfühloase mit ausreichend Platz für großflächige Schranklösungen. Das tagesbelichtete Badezimmer ist modern gefliest und verfügt sowohl über eine ebenerdige Dusche als auch über eine komfortable Eckbadewanne.

Keller und Dachboden – Platz für Hobbys und Potenzial: Das Haus ist voll unterkellert und bietet ca. 42 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Der größte Kellerraum lässt sich flexibel als Hobbyraum, privates Fitnessstudio oder Home-Office nutzen. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sorgt für eine effiziente Organisation von Wäsche und Lagerung. Zusätzliches Potenzial bietet der Dachboden: Neben der aktuellen Nutzung als Stauraum besteht hier eine attraktive Ausbaureserve, um weiteren Wohnraum (z. B. ein Studio oder ein weiteres Schlafzimmer) zu schaffen.

Parken und Außenanlage: Das Angebot wird durch einen eigenen Carport (nur ca. 30 Meter entfernt) sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor der Haustür perfekt abgerundet.

Ausstattung

Zur Ausstattung gehören im Wesentlichen:

- Drei Schlafzimmer
- 2X Bad mit Dusche und 1X Eck-Badewanne
- 3X WC
- Gäste-WC
- Küchenzeile inkl. Elektrogeräte (Siemens) nach Absprache
- Elektrische Rollläden
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Großformatige Fliesen- und Laminatboden im Dachgeschoss
- Dachboden / Schlafzimmer oder / und Arbeitszimmer
- Voll unterkellert
- Hauswirtschaftsraum
- Überdachte Terrasse

- Gepflegter Garten mit Gartenhäuschen

- 1X Stellplatz & 1X Carport

-Die Internetgeschwindigkeit kann bis zu 1 Gbit/s erreichen. Es wurde ein Vertrag mit Vodafone über einen 1-Gbit/s-Internetanschluss abgeschlossen, und die Verbindungen wurden hergestellt.

-Schuldnerwechsel: Wenn der Immobilienkäufer daran interessiert ist, das Darlehen zu den aktuellen Konditionen (1,85 Zinswert, noch 7 Jahre) zu übernehmen, kann die Bank grundsätzlich einem Wechsel des Kreditnehmers zustimmen.

Wohn- und Nutzflächenberechnung (gemäß WoFIV)

1. Wohnflächen

KG (Kellergeschoss)>>

Flur: 3,24 m²

EG (Erdgeschoss)>>

Diele: 5,17 m²

WC: 1,78 m²

Küche: 7,92 m²

Wohnen/Essen: 33,84 m²

Terrasse (mit 50 % Anrechnung): 6,00 m²

Zwischensumme EG: 54,71 m²

OG (Obergeschoss)>>

Flur: 3,05 m²

Bad: 6,50 m²

Eltern: 24,64 m²

Kind: 13,97 m²

Zwischensumme OG: 48,16 m²

DG (Dachgeschoss)>>

Studio: 21,72 m²

Abstellraum: 6,70 m²

Zwischensumme DG: 28,42 m²

Wohnfläche gesamt: 134,53 m²

2. Nutzflächen

UG (Untergeschoss)>> Keller: 42,99 m²

DG (Dachgeschoss)>> HT/Abstellraum: 2,22 m²

Nutzfläche gesamt: 45,21 m²

Gesamtfläche (Wohn- und Nutzfläche): 179,74 m²

Bruttorauminhaltberechnung (BRI)

Diese Berechnung gibt das Volumen des Baukörpers in Kubikmetern an:

KG (Kellergeschoss): 166,24 m³

EG (Erdgeschoss): 165,47 m³

OG (Obergeschoss): 165,47 m³

DG (Dachgeschoss): 142,72 m³

Bruttorauminhalt gesamt: 639,90 m³

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

*Posten € Amaturen / Keramik Bäder DG

*Amaturen / Keramik Bäder EG und 1. OG

*Änderungen Grundrisse OG

*Türschnapper

*Elektrik Busch Jäger Homeway Gegensprechanlage privat

*Zugangsweg und Treppen Haus Sonderfarbe Flaster antrazith

*Außenzapfstelle Strassenseite (abschließbar)

*Neue Schlösser / gleiche Zylinder überall (Terasse Haustür und Gartentor)

*Badezimmer EG / 1. OG Besetzt Freischließung

*Gartenhaus mit Betonfundament

*Laminat Dachgeschoss Haro 67€ pro qm

*Breiterer Sockel Waschmaschine

*Briefkasten

*Dämmung Keller

*Keller Zusatzfenster Farbe weiss Gartenseite

*DG Zusatzfenster Farbe weiss Strassenseite

*Schuhschrank Nische Flur

*Duschabtrennung 1. OG

*Duschanlage 1. OG

*Duschanlage DG

*Duschtür Glas

*Einwurfschacht WC

*Elektrische Rolläden EG und 1. OG

*Fenster Gartenseite Velux zusätzlich

*Fensterkontaktschalter Dunstabzug

*Fliesen (Bäder 30€ qm, Extra grosse Bodenfliesen 75 qm)

- *Fußbodenheizung EG und 1. OG
- *Geänderter Grundriss DG geschlossene Treppe /Badvorrichtung
- *Sonstige Änderungen im Grundriss
- *Glasschiebetür DG, extra entfärbt daher weiss
- *Glasschiebetür EG
- *Hausnummer
- *Hebeschiebetür Terasse
- *Handtuchheizkörper Bad DG
- *Duschtasse Rutschfrei extraflach
- *Heizung Vorbereitung Keller 2mal
- *Küche Spritzschutz Glasscheibe Sonderanfertigung
- *Steckdosenausschnitte
- *Kunststofffenster Isolierverglasung Keller
- *Lampen und Beleuchtung
- *Sanitär Anbringen Unterschrank, Duschtasse, Amaturen DG und
- *Heizkörper Keller
- *PC Garnitur Terasse (Abschliessen von Außen)
- *Sat Schüssel
- *Schwimmender dämmender Estrich
- *Sicherheitsbeschlag /Standard RC1N EG Tür, Terasse und Fenster
- *Spiegel mit Beleuchtung Bad DG
- *Spiegel mit Beleuchtung Bad 1. OG
- *Unterschrank Waschbecken Bad DG
- *Unterschrank Waschbecken Bad 1. OG
- *Terasse Betonfundament / Fliesen / Verbreiterung 6 mal 4 Meter
- *Fliesen Material Washkeller /Flur /Haus EG, 1. OG
- *Laminat hochwertiges Haro Laminat matt / Einstab Dielenoptik DG
- *Rasensprenganlage / Verbauen /Terrassenanschluss
- *Wand Keller (2 seperate Räume)
- *WC Spülrandlos EG
- *WC Spülrandlos 1. OG
- *Terassendach mit Markise
- *Lichtkonzept (innen & außen)
- **Küche kostet 10.000EUR
- ** Die Gegenstände im Haus können auf Wunsch auch an den Käufer verkauft werden.

**Tel: 0049 1636844796

Lage

Roggendorf, im Norden des Bezirks Chorweiler, besticht durch seine ruhige und gewachsene Wohnstruktur. Die hervorragende Infrastruktur im angrenzenden Worringen sowie im Zentrum von Chorweiler deckt mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs alle wichtigen Bereiche ab. Dank der optimalen Anbindung an die A57 sind die Innenstädte von Köln und Düsseldorf schnell erreichbar; zudem bietet der S-Bahn-Anschluss in Worringen eine komfortable Verbindung in die Region. Die umliegenden Felder und Grünflächen verleihen dem Stadtteil einen hohen Erholungswert und unterstreichen seinen besonders familienfreundlichen Charakter.

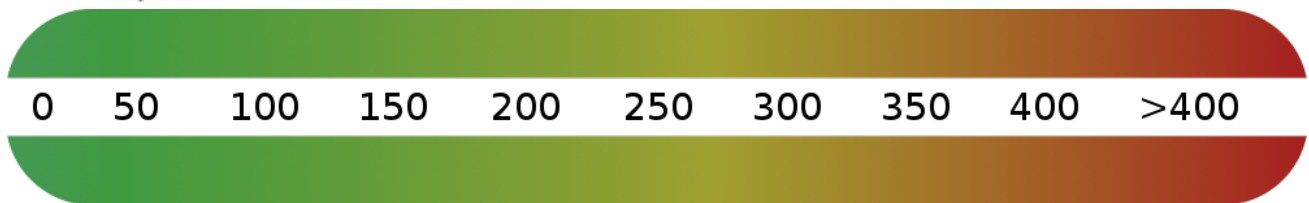
- Wildpark
- S-Bahn, 300m weit
- A57
- Naturschutzgebiet
- Köln Auto 10 Minute
- Düsseldorf Auto 15 Minuten
- Golfplatz, 500m weit
- Fähre
- Rheinnähe
- Bäcker, Netto, Frisör fußläufig 2 Minuten
- Aldi fußläufig 5 Minute

Infrastruktur:

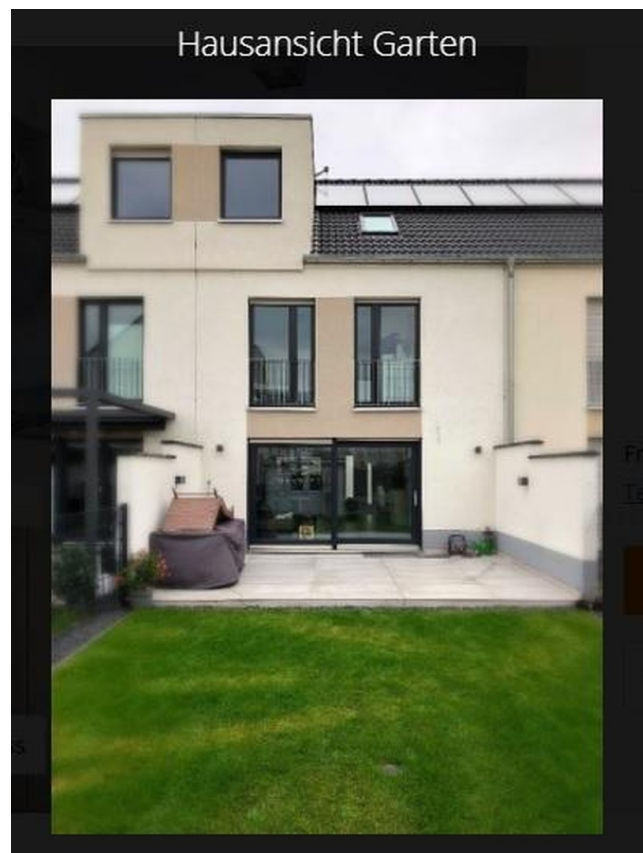
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	54,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

Exposé - Galerie

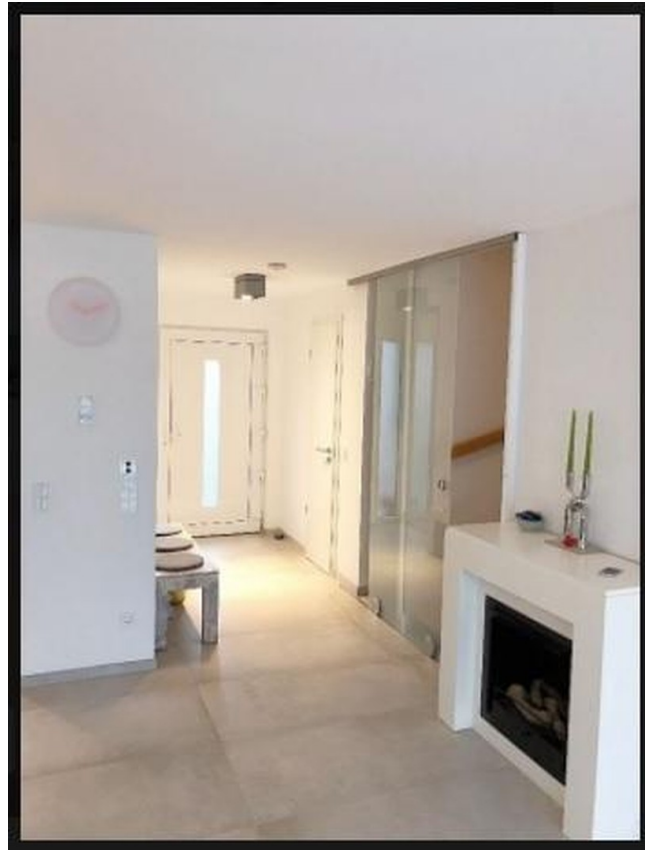


Garten



Terassendach

Exposé - Galerie



Diele



Wohnungszimmer1

Exposé - Galerie

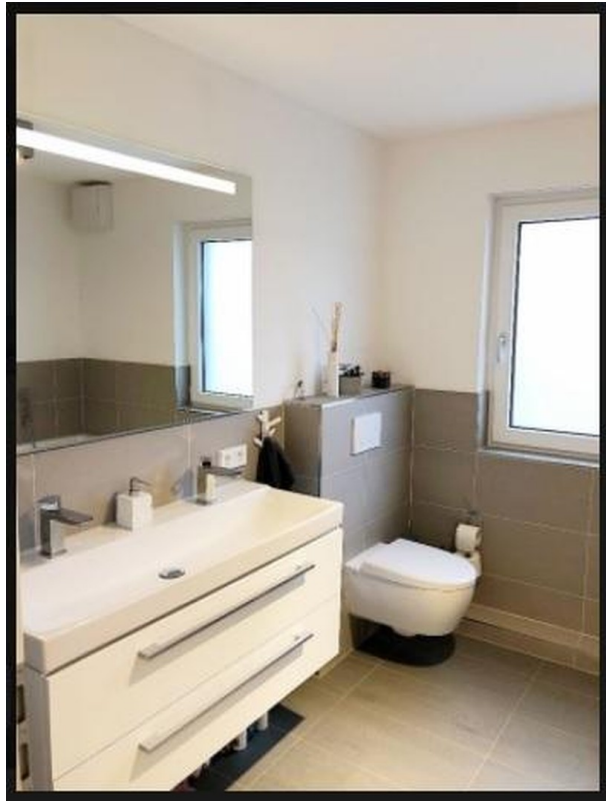


Wohnungszimmer2



Küche

Exposé - Galerie



EG_Badezimmer1



EG_Badezimmer2

Exposé - Galerie



Elternzimmer1



Elternzimmer2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



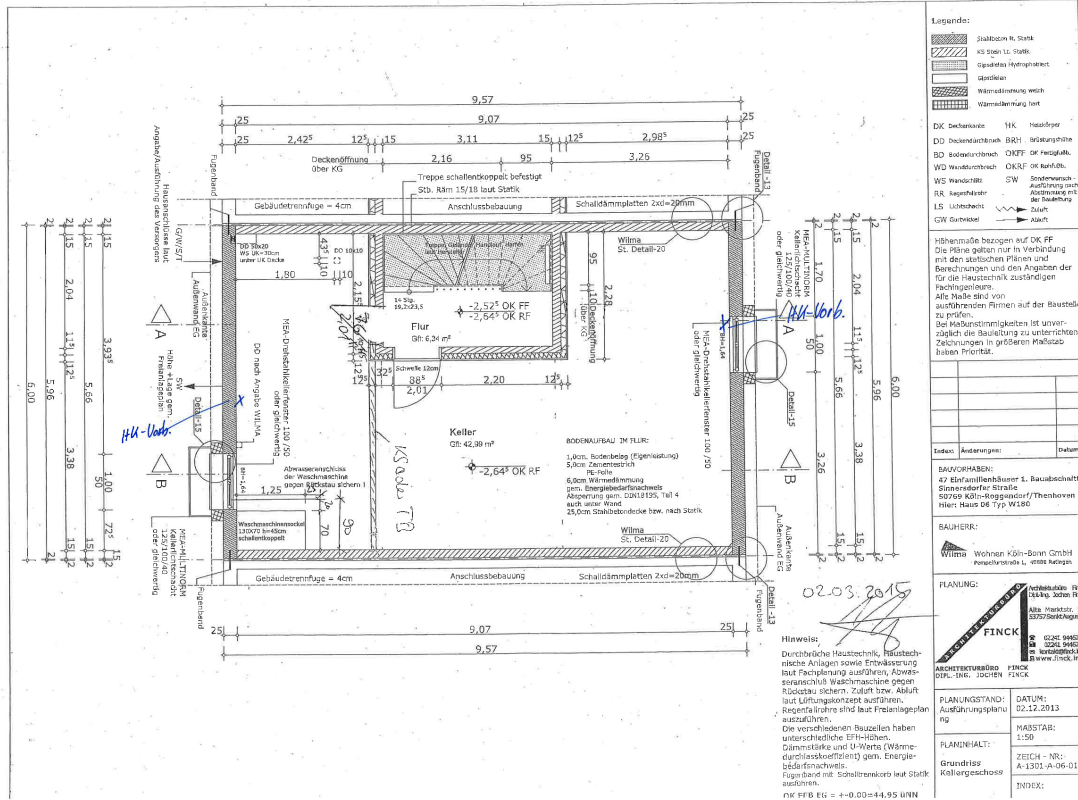
Dachgeschoss

Exposé - Galerie

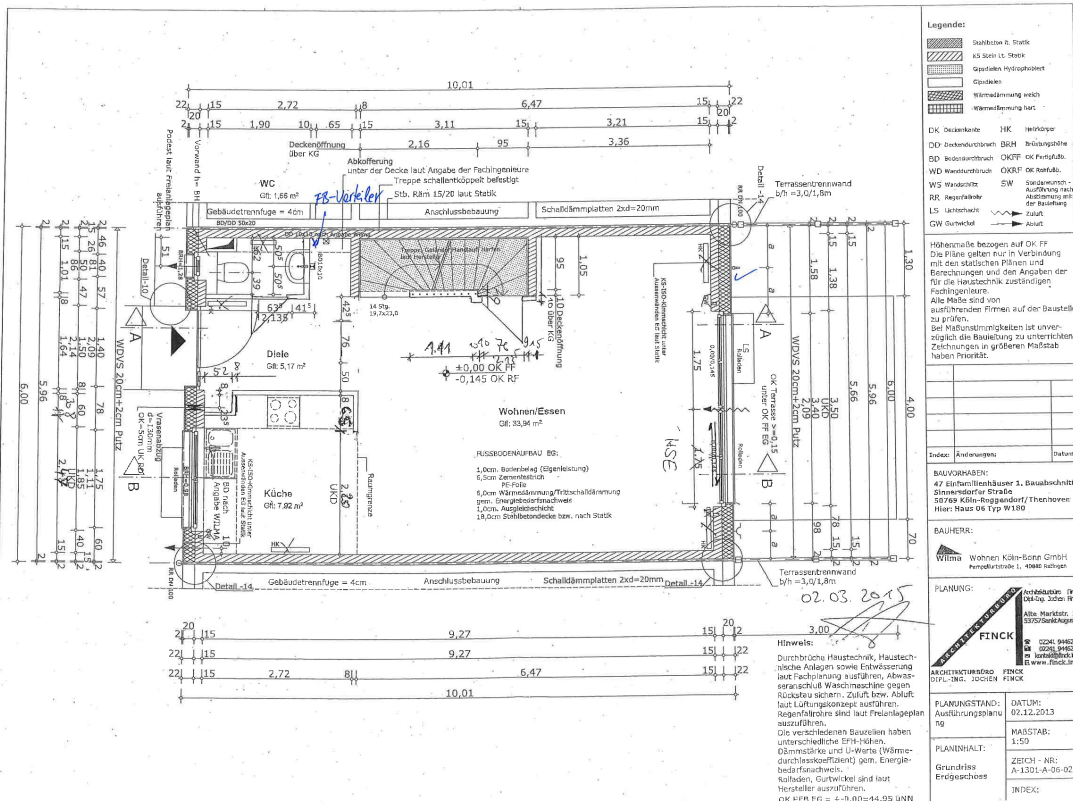


Dachgeschoss_Badezimmer

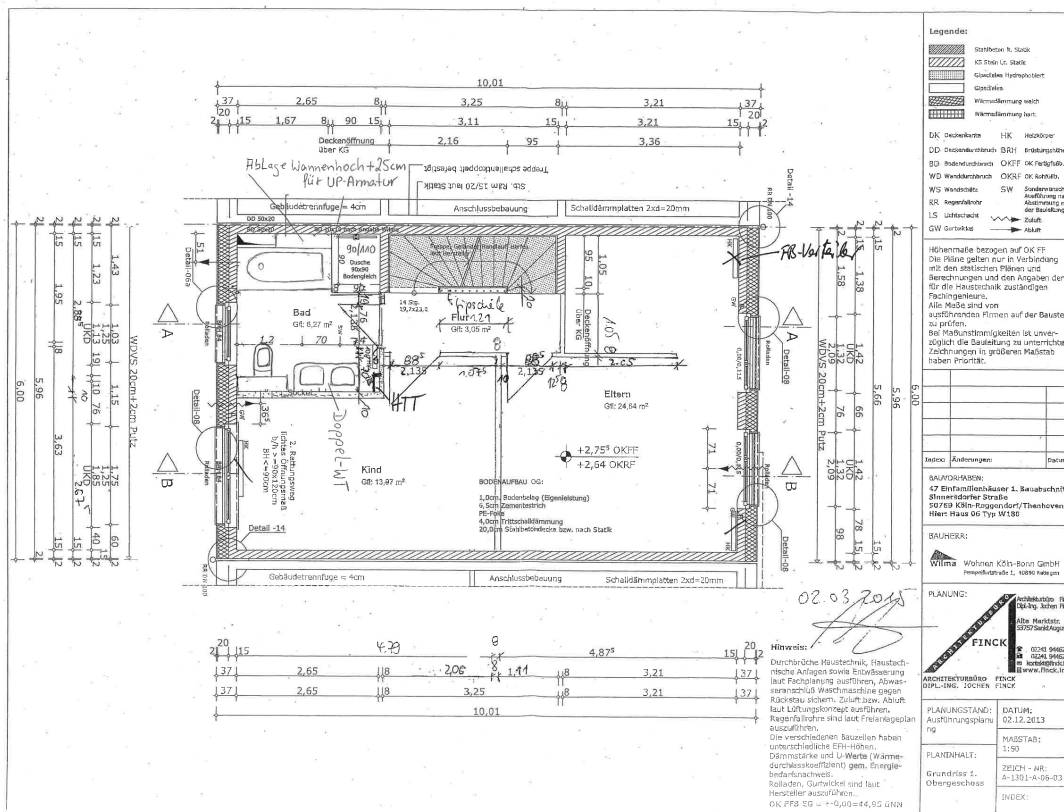
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

