

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Köln

**Modernisiertes Haus auf großem Grundstück, seltene  
Gelegenheit in K-Vogelsang mit Ausbaureserven**



Objekt-Nr. **OM-457040**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **739.000 €**

50829 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	732,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter und gewachsener Wohnlage von Köln, im familienfreundlichen Stadtteil 50829 Vogelsang, präsentiert sich diese attraktive Immobilie als ideales Zuhause für kleine Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Haus überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, sowie ein großzügiges Grundstück mit viel Grün und Privatsphäre. Ein idealer stadtnaher Rückzugsort mit Potenzial.

Hinweis: Für das Grundstück gibt es keinen festen Bebauungsplan – dadurch ergeben sich hier noch viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Bausubstanz bietet sowohl die Möglichkeit eines sofortigen Bezugs als auch Optionen zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung nach eigenen Vorstellungen. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein ein und unterstreicht den hohen Freizeit- und Wohnwert dieser Immobilie.

Ihre seltene Chance auf ein neues Zuhause mit großem Grundstück und flexibler Zukunftsplanung.

Wir bitten bei Anfragen von Interessenten mit konkretem Kaufinteresse und um eine zielgerichtete Terminvergabe zu gewährleisten, um eine kurze Vorstellung Ihrerseits.

Bitte geben Sie eine Telefonnummer bei der Kontaktaufnahme an, so dass wir sie zurückrufen können.

## Ausstattung

Gaszentralheizung

Entkalkungsanlage

Doppelverglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollläden und Insektenschutz

Bodenbeläge Echtholzparkett und Fliesen, Naturstein

Badezimmer mit Wanne und großer Dusche + WC

Gäste-WC+ Dusche

Kamin

Klimaanlage

Große überdachte Terrasse mit elektr. Beschattungsanlagen

Einbauküche inkl.

Garage

Mehrere Außenstellplätze

2 Gartenhütten

Brunnen mit Naturteich

Gewächshaus

2 Hochbeete

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wohn- und Nutzfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Die fortlaufend modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1935 bietet mehr Platz, als es die reine Wohnfläche vermuten lässt. Ihr zukünftiges Zuhause verfügt über ein großes und gepflegtes Kellergeschoss sowie Nutzflächen, die das Raumangebot erheblich erweitern.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt 4 Zimmern, darunter ein großes Schlafzimmer mit separatem Badezimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein Büro/Durchgangszimmer, ein großer Wohn-Essbereich mit gemütlichem Kamin und eine geräumige Küche, sowie ein separates WC mit Dusche im Erdgeschoss.

Das Kellergeschoss wurde früher als Wohnung genutzt, verfügt über Tageslicht in allen Räumen (Fenster mit Lichtschächten), Wasseranschlüssen und ist direkt über den Garten/Innenhof zugänglich. Damit eignet sich dieser Bereich ideal als Gästebereich, für ein älteres Kind oder Homeoffice.

Zum Haus gehört eine Garage mit direktem Zugang zum Haus/Innenhof sowie mehrere Außenstellplätze.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, ein Sanierungsbedarf besteht nicht.

Ein Bezug ist nach Absprache sofort möglich.

Großzügiger Garten mit einem großem Gartenhaus (Stromanschluss für z. B. Sauna vorhanden), einem Gerätegartenhaus und einem Gewächshaus, Obstbaumbestand, Hochbeeten, Naturteich, eigenem Brunnen, sowie einer großen überdachten Terrasse mit elektr. Beschattungsmöglichkeit und Glasschiebeelementen gegen Wind/Regen für gemütliche Stunden im Freien. Das Grundstück mit Südausrichtung gewährleistet mit einer Größe von 732m<sup>2</sup> Privatsphäre.

Der naturnahe, pflegeleichte Garten lässt sich durch einen wassergebundenen Schotterweg (Hagener Dolomit) überall gut erreichen.

## Lage

Die Lage verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz und Zubringer befinden sich in komfortabler Nähe.

Vogelsang bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Bus und Straßenbahn, was eine einfache Erreichbarkeit anderer Stadtteile ermöglicht.

Es sind kurze Wege nach Ehrenfeld, Lindenthal und zur Innenstadt.

Die Nachbarschaft gilt als sicher und lebendig, mit einer Mischung aus Ruhe und Aktivitäten, die besonders junge Familien und Berufstätige anspricht.

Das Objekt liegt im Bezirk Ehrenfeld, im beliebten Köln Vogelsang. Die Buslinien 141 und 143 verkehren fußläufig. In diesem Umfeld gibt es einige Kitas, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit Biergarten und Cafés.

Verschiedene Grün- und Parkanlagen, Naherholungsgebiete und weitere Freizeitmöglichkeiten finden Sie ebenfalls direkt vor Ort.

Im fragten Stadtteil im Nordwesten von Köln leben ca. 8.000 Einwohner.

Eine Lage, die sowohl Ruhe als auch Stadtnähe perfekt verbindet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Innenhof mit Eingang

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Teich

# Exposé - Galerie



Wohn- mit Esszimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste



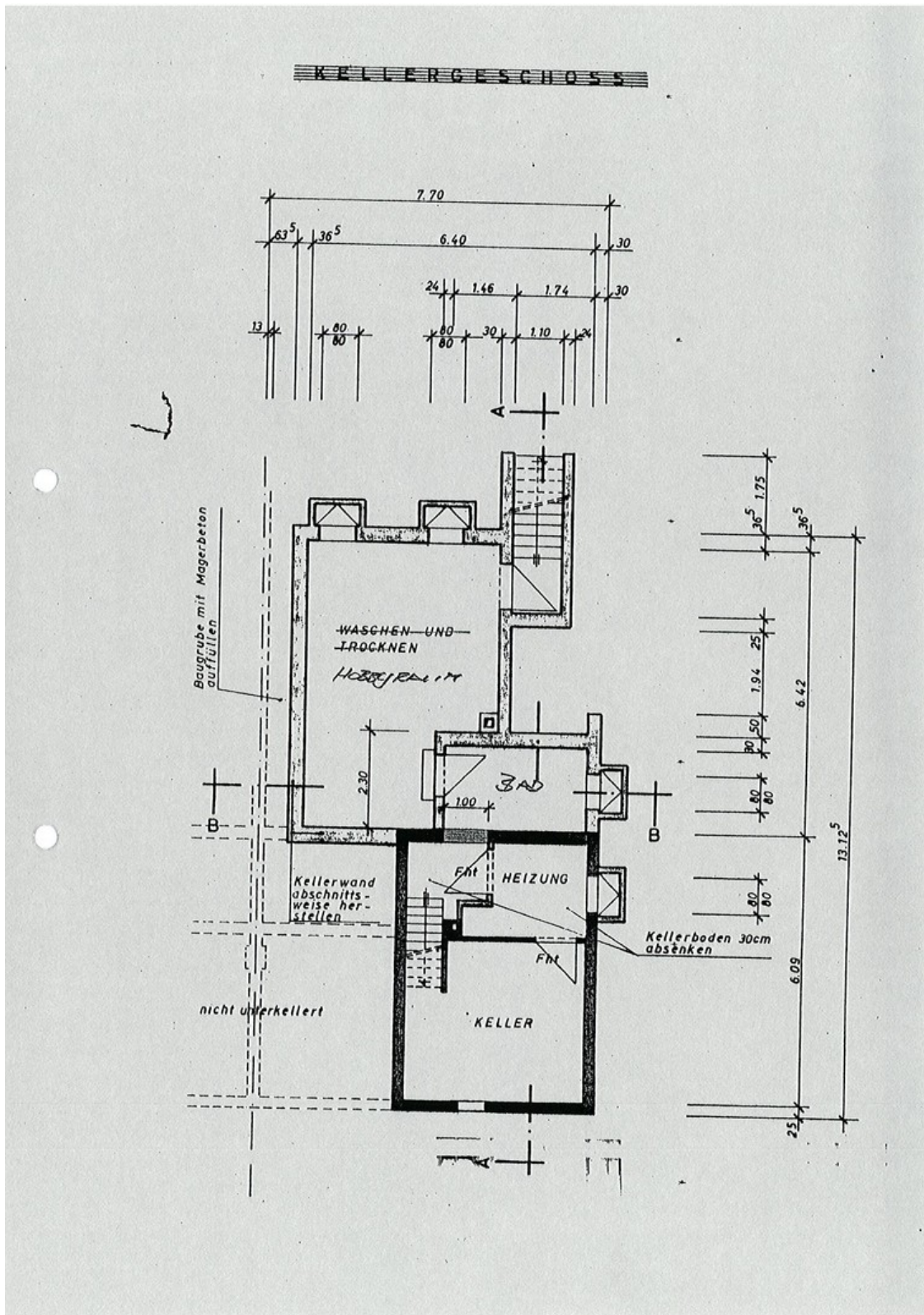
Keller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



UG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss\_Erdgeschoss



EG

## Grundriss\_Dachgeschoss



OG