

Exposé

Reihenhaus in Köln

**Charmantes Reihemittelhaus mit viel Potential in grüner
Lage von Köln Mehrheim**



Objekt-Nr. OM-460129

Reihenhaus

Verkauf: **398.000 €**

51103 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1934 überzeugt durch seine solide Bauweise, seinen besonderen Charakter und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich seit Generationen ausschließlich im Familienbesitz und wurde stets gepflegt. Das Haus ist modernisierungsbedürftig, bietet jedoch eine hervorragende Grundlage für Menschen, die sich ihren Wohnraum individuell verwirklichen möchten.

Das ca. 200 m² große Grundstück verfügt neben einem kleinen Vorgarten über einen schönen Gartenbereich mit ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein. Die großzügige überdachte Terrasse im Stil eines offenen Wintergartens schafft einen angenehmen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten.

Die Wohnfläche beträgt ca. 133 m².

Im Erdgeschoss befindet sich rechter Hand die geräumige Wohnküche. Über den Flur mit Garderobebereich gelangt man in das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer sowie ein separates WC.

Dieses bietet zusätzlich Potential zur Schaffung eines weitem Badezimmers, bspw. durch die Ergänzung einer Dusche.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere geräumige Zimmer, eines davon mit Gaube. Besonders hervorzuheben ist der originale Holzfußboden, der im Dachgeschoss bereits liebevoll abgeschliffen und aufgearbeitet wurde.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Vorratsräume, eine große geflieste Waschküche mit Treppenaufgang zum Garten sowie das für die Bauzeit typische geräumige Badezimmer mit Tageslichtfenster, Dusche und Badewanne.

Beheizt wird das Haus über eine funktionstüchtige Gasheizung (ca. 18 Jahre alt).

Die ruhige Stichstraße, die überwiegend von Anwohnern genutzt wird, bietet gute Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen kleinen Vorgarten, der bei Bedarf und vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen Potenzial für einen privaten Stellplatz bieten könnte.

Die Immobilie eignet sich besonders für junge Familien oder Menschen, die ein Haus mit Charakter, Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten in attraktiver Lage suchen.

Ausstattung

Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1934

solide Bauweise

ca. 133 m² Wohnfläche

200 m² Grundstück

gepflegter Zustand

modernisierungsbedürftig

Gasheizung (ca. 18 Jahre alt, funktionstüchtig)

großzügige überdachte Terrasse / offener Wintergarten

Garten mit Grünblick

originaler Holzfußboden teilweise erhalten

Dachgeschoss ausgebaut, zwei Zimmer, eines mit Gaube

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
Waschküche mit Gartenzugang
ruhige Stichstraße mit guten Parkmöglichkeiten
Vorgarten mit möglichem Stellplatzpotenzial
familienfreundliche Nachbarschaft
Haus ist leerstehend und sofort verfügbar
provisionsfreier Verkauf direkt von privat

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Te. 0171-3045068

Lage

Das Haus befindet sich in besonders attraktiver Lage von Köln-Merheim im Stadt-Bezirk Kalk. Gelegen an einer kleinen Stichstraße nahe der Olpener Straße und eingebettet hinter Grünflächen, vermittelt die Umgebung fast den Eindruck, mitten im Grünen zu wohnen.

Die beliebte Merheimer Heide befindet sich in nahezu unmittelbarer Nähe und ist vom Garten aus sichtbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Haltestelle der KVB Linie 1 (Kalker Friedhof) ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt. Die Autobahnanschlüsse A3 und A4 befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der Stadtteil Merheim bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Grundschule, Kindergärten, Supermärkten, Banken, Cafés, Restaurants und dem bekannten Klinikum Köln-Merheim.

Besonders hervorzuheben ist die angenehme und gewachsene Nachbarschaft. Viele der Häuser werden noch heute von den Nachkommen der ursprünglichen Eigentümerfamilien bewohnt, was dem Wohnumfeld einen selten gewordenen, familiären Charakter verleiht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	372,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie

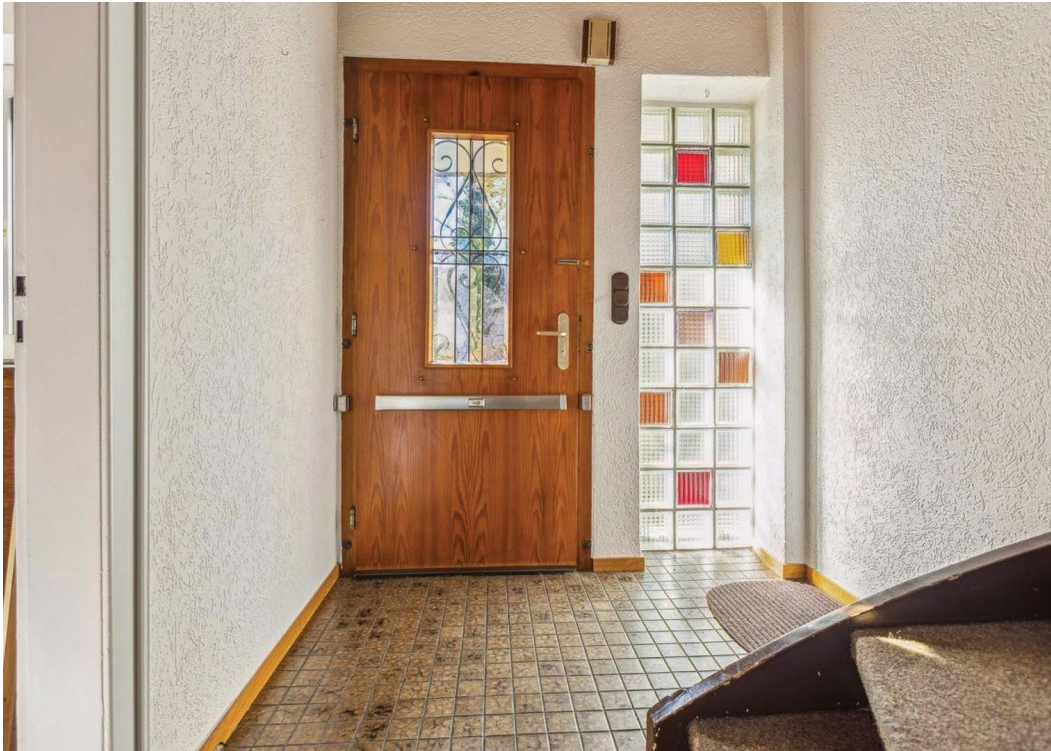


WC



Wasch-Keller

Exposé - Galerie



Eingang



Garten

Exposé - Grundrisse

