

Exposé

Reihenendhaus in Köln

Charmantes Reiheneckhaus mit großem Südgarten, zwei Garagen und viel Potenzial – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-468566**

Reihenendhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Elena Brizzi

50767 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	464,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1964 überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, den großzügigen Südgarten und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen ermöglichen. Auf ca. 94 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die ein Zuhause mit Garten und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 464 m² große Grundstück mit seinem liebevoll angelegten Garten. Blickdichte Hecken sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre, während ein Apfel- und ein Süßkirschbaum zum Verweilen und Genießen im Grünen einladen. Die großzügige Sonnenterrasse bildet den idealen Mittelpunkt für entspannte Stunden im Freien.

Als Reiheneckhaus bietet die Immobilie zusätzliche Freiräume und ein angenehmes Wohngefühl. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und verfügt gleichzeitig über interessantes Erweiterungs- und Ausbaupotenzial für individuelle Wohnwünsche.

Eckdaten

- * Baujahr: 1964
- * Grundstück: ca. 464 m²
- * Wohnfläche: ca. 94 m²
- * 3,5 Zimmer
- * Voll unterkellert
- * Fernwärmeheizung
- * Frei nach Vereinbarung
- * Energieausweis vorhanden
- * Provisionsfrei

Ausstattung & Highlights

- * Großzügige Sonnenterrasse
- * Wunderschöner Südgarten mit blickdichten Hecken
- * Apfel- und Süßkirschbaum auf dem Grundstück
- * Reiheneckhaus mit zusätzlicher Privatsphäre
- * Elektrische Markisen
- * Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- * Aluminium-Rollläden im Obergeschoss kürzlich erneuert
- * Neue, ungenutzte Klimaanlage im Obergeschoss
- * Vollbad mit Dusche und WC im Obergeschoss
- * Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Zwei Garagen mit elektrischen Toren
- * Direkter Zugang von den Garagen in den Garten

* Gepflegter Gesamtzustand

* Erweiterungs- und Ausbaupotenzial

Fazit

Ein attraktives Zuhause mit viel Charme, einem außergewöhnlich schönen Garten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich Kölner Stadtteil Heimersdorf. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, insbesondere durch die S-Bahn-Linie S11 sowie die Buslinien 120 und 121. In der unmittelbaren Umgebung finden sich verschiedene Parks und Spielplätze.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

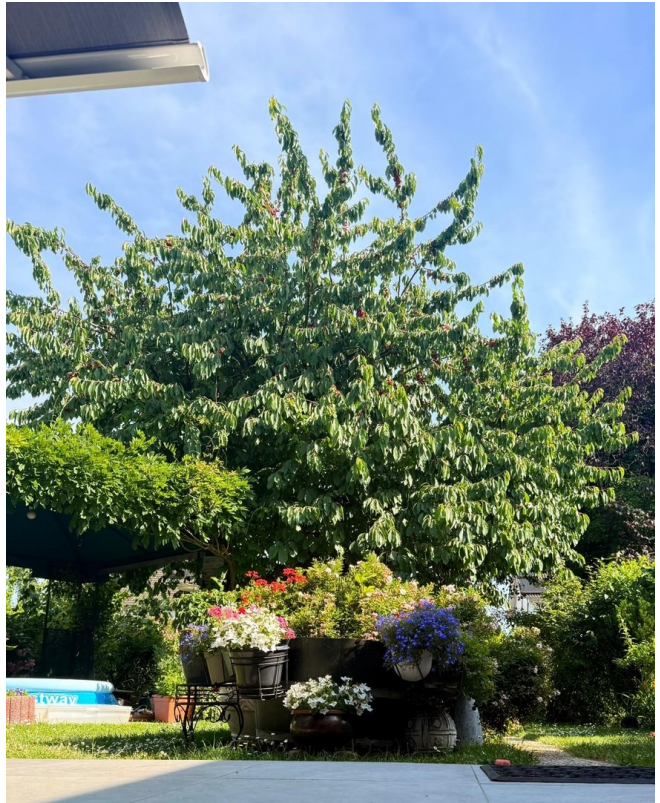
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Auf der Heide 19
53854 Much

Ausstellungsdatum 17.06.2026

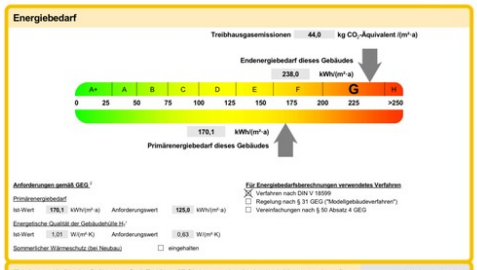
¹ Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragung
³ Nachfragen möglich
⁴ bei Wärmepumpen Bedarf der Übergabeleistung
⁵ Kombinationen oder kombinierte Lüftungs- und Kälteanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hilgenrich Schütz AG, Engländerstrasse 6, D-53854 Much

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006460777 **2**



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 50%-EE-Regel durch passive Erfüllungspositionen,² nach § 71 Absatz 1, 2 und in Verbindung mit § 73 bis 84 GEG

- Hausübergabeleistung (Wärmepumpe) (§ 71a)
- Solarthermie (§ 71c)
- Solarthermische Anlage (§ 71d)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71e)
- Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71f)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71g)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 3)

Erfüllung der 50%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeproduktion	Anteil EE ³ der Heizleistung	Anteil EE ⁴ der Anlagen
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 50%-EE-Regel nicht gilt ⁵			
Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ³	
		%	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau, muss die Beschleunigung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
Nutzungserklärung möglich, Maßnahmenbericht
³ Einmal-Energieerzeugung, kWh, Maßnahmenbericht
⁴ Anteil der Energieerzeugung an der Wärmeproduktion aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmeproduktion der Einzelanlagen-Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
² Summe einzelner Anlagen, wenn Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Umgestaltung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder eine Steuerung übermitteln, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anteil EE an der Wärmeproduktion oder dem Wärme-Zählerenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023