

Exposé

Mehrfamilienhaus in Köln-Auweiler

Top gepflegtes Haus*traumhafter Garten*zentrumsnah & naturverbundener Stadtteil Köln*3 Wohnkonzepte



Objekt-Nr. OM-470754

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Kim

50765 Köln-Auweiler
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	473,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	181,57 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	68,02 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top gepflegtes Haus mit traumhafter Gartenanlage

*zentrumsnaher & naturverbundener Kölner Stadtteil *

mit 3 realisierbaren Wohnkonzepten

Dieses top gepflegte 181,57m² große Haus besticht nicht nur durch seinen wunderschönen, romantischen Garten, sondern ebenfalls durch seine Lage sowie seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt mit einem 473m² großen Grundstück ist seit 1965 in erstgeführter Familienhand. Es wurde stets saniert, modernisiert und mit sehr viel Liebe zum Detail eingerichtet und behandelt. Durch seine vielen Fenster ist es wunderbar hell (Es gibt tatsächlich kein Zimmer ohne großes Fenster!)

Der florale Garten bietet viele gemütliche Ecken zum Verweilen, ob mit der Familie, den Freunden oder einfach nur zu Zweit. Ein absolut wunderbarer Ort zum genießen, durchatmen oder um eine idyllische Gartenparty zu feiern. Im Winter laden dann die 2 Kamine zu kuschligen, warmen Stunden sowie die im Keller befindende Sauna für bis zu 4 Personen ein.

Auweiler ist ein idyllischer Stadtteil von Köln, umgeben von wunderschönen Wiesen und Feldern sowie sehr beliebten Baggerseen und dennoch angebunden an die A57 und A1, die in weniger als 5min erreichbar sind. Sie erreichen die Uni Köln, die Zoobrücke oder das Zentrum in ca. 15min (13km). Deshalb handelt es sich hier um eine topfavorisierte Lage und ist eines der wenigen Stadtteile Kölns in dem man das Beste aus beiden Welten bekommt .

Besonders ist ebenfalls, dass hier im Vorfeld daran gedacht wurde, das Haus vielfältig nutzbar zu machen. 3 Wohnkonzepte sind hier umsetzbar. Es kann als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als 3-Parteien-Haus genutzt werden. Es liegt in einer ruhigen, gepflegten Straße mit unmittelbarem Zugang zu Feldern und Wiesen.

Es gibt in direkter Nähe, in Esch und Pesch, Kindergärten sowie Schulen. Große Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Kölner Stadtteilen oder direkt im angrenzenden Pulheim. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in weniger als 5min erreichbar.

Kurz gesagt, ein echtes Schmuckstück und ein Haus zum Verlieben♥!

Folgend noch einige Details zum Haus, der stetigen Instandhaltung sowie Modernisierung:

Wohnflächenberechnung der einzelnen Geschosse:

EG: 74,02 m²

(helles, großes Wohnzimmer mit nostalgischem Kamin und direktem Zugang durch große Glasflügeltüren zum Garten, 1 helles Schlafzimmer, getrenntes WC mit Fenster, Bad mit Badewanne und Fenster und 1 weiterer Raum mit Küchenanschlüssen)

1. OG: 70,14 m²

(Ein lichtdurchfluteter offener Wohn-Essbereich mit moderner Einbauküche und Geräten. Das Wohnzimmer verfügt über ein großes Panoramafenster und direktem Zugang vom Wohnzimmer auf einen Balkon mit Blick in den himmlischen Garten. Dort führt auch eine Wendeltreppe, die sich hervorragend in das Bild des romantischen Gartens einfügt, direkt runter in den Garten; 1 helles modernes Bad mit großer Eckbadewanne, 1 Schlafzimmer mit Blick in den Garten)

2. OG: 68,02m² Bodenfläche - 37,41 m² (nach vorgeschriebenem Abzug der Schrägen)

(2 große Zimmer, 1 Bad mit Dusche, 1 weiteres Zimmer mit Anschlussmöglichkeiten für eine Küche oder anderweitig verwendbar)

Das Gebäude ist voll unterkellert ca. 70m², verfügt über 1 Garage sowie einen großen Einfahrtsbereich mit zusätzlichem Pkw-Stellplatz.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Modernisierung - & Instandhaltungsmaßnahmen

2025

Erneuerung des Tiefenerders zur Sicherstellung der Elektrizität.

05.2019

Nachrüstung der Balkontür im 1. OG, Typ 2, DIN 1810412-WK2, mit abschließbarem ABUS-Fenstergriff.

2018

Austausch einzelner Küchengeräte: Neff-Geschirrspüler und Siemens-Edelstahl-Kühl-Gefrierkombination.

2014

EG: Anstrich der Decken durch ein fachmännisches Malerunternehmen sowie Austausch der Fliesen in Küche und Flur.

23.11.2012

1. OG: Einbau einer modernen offenen Küche mit Geräten

Neff Geschirrspüler (2018), Induktionsherd Siemens (2012) und Backofen Siemens (2012), Abzug Franke 2012), Kühlschrank Edelstahl Kombi von Siemens (2018).

Die Küche ist in einem sehr guten Zustand.

2010–2012

EG: Austausch von zwei Wohnzimmerfenstern mit Montage elektrischer Rollläden sowie Erneuerung der Beleuchtung und Decken im Wohnzimmer.

2010

Austausch von zwei Wohnzimmerfenstern im EG.

Erneuerung aller Steckdosen und Lichtschalter im kompletten Haus, Keller ausgenommen bzw. nicht vollständig.

10.2009–02.2010

Umfangreiche energetische Maßnahmen:

Erneuerung und Dämmung (PIR Plus 14mm) des kompletten Daches inkl. neuer Sparren, neue Dachrinnen, Traufbleche und Fallrohre, Einbau neuer Dachflächenfenster mit dreifach verglaste Velux-Kunststofffenster (GPU114/140 cm 508, Uw-Wert 1,0 W) sowie 1 Ausstiegsfenster im Dachboden,

Erneuerung der Heizung (Gasbrennwertheizung von Vaillant ecoVit), Edelstahlabdeckung um dem Kaminzug herum sowie Erneuerung der Kaminmauer auf dem Dach , Warmwassersolar, Wasserenthärtungsanlage,

Dämmung der Kellerdecken und Isolation aller Rohre im Keller (Kooltherm Hochleistungsdämmplatte K3 WLZ 022) sowie Einbau einer neuen Haustür (3-fach Verriegelung) und neue großflächiger doppelverglaster Fenster im Treppenhaus.

2005

Umfangreiche Modernisierung im 1. OG:

Erneuerung des Bades, Einbau eines doppelverglasten Küchenfensters, Verlegung von Industrieeichenparkett in der gesamten Etage sowie Durchbruch für offenen Wohn-Essbereich inkl. Stahlträger.

Erneuerung des Balkonbelags aus Bankirai inkl. Abdichtungsebene sowie Montage einer feuerverzinkten Wendeltreppe als zusätzlicher Gartenzugang

Umfangreiche Modernisierung 2. OG und Treppenhaus:

umfassende Renovierung; Isolierung des Daches vom 2. OG zum DG.

10.05.1999

Moderne weiß verklinkerte Fassade; Außendämmung bis auf den Kellerbereich.

04.1992

Einbau von 14 doppelverglasten Fenstern der Marke Weko mit weißen modernen Kunststoffrahmen.

ANMERKUNG:

Alle 3 Etagen sind regelmäßig zur Erhaltung von Maler-Fachunternehmen gestrichen worden!

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Sonn- und Grillecke

Exposé - Galerie

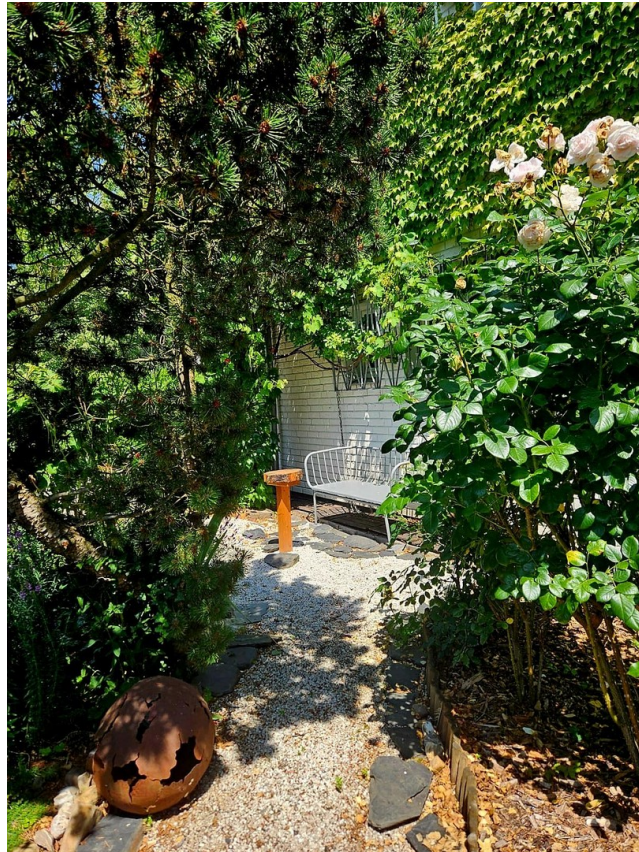


Sitzecke



Sonnecke II

Exposé - Galerie

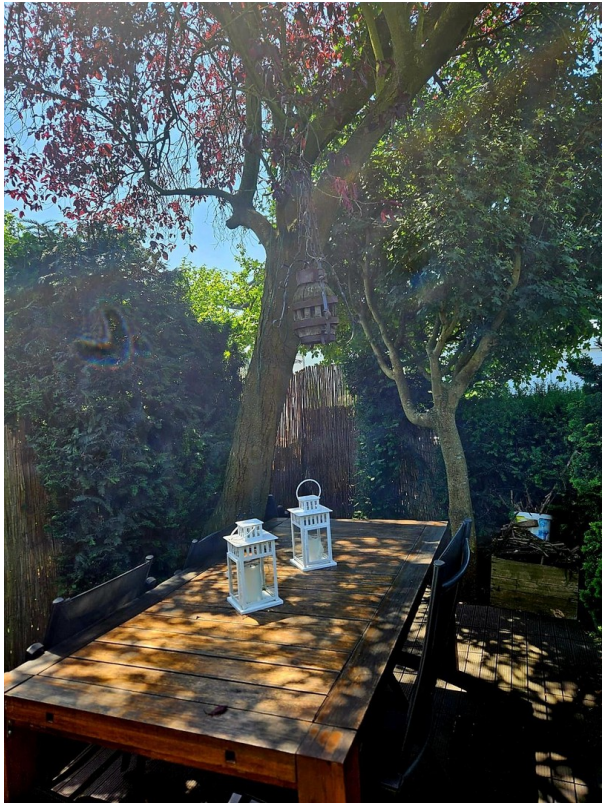


Sonnenuntergangsplätzchen

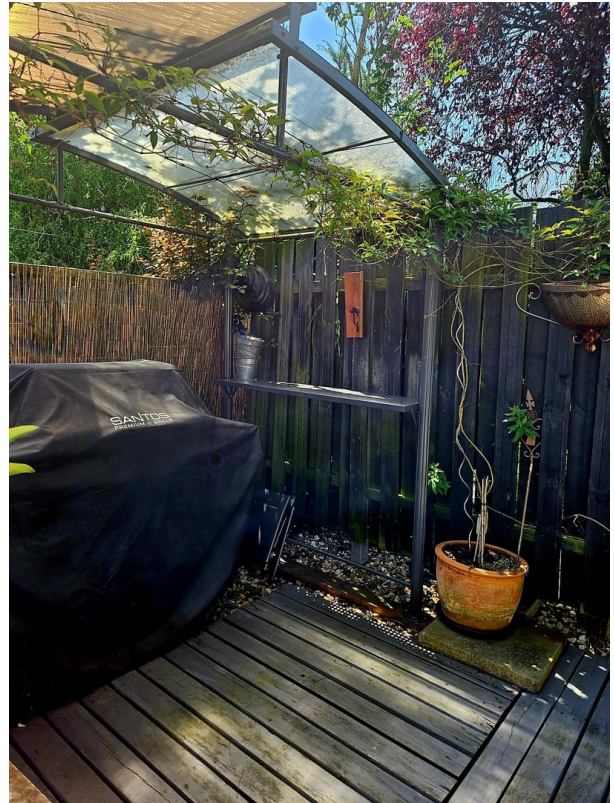


Sonnenuntergangsplätzchen II

Exposé - Galerie



kühle, gemütliche Ecke



überdachte Grillecke



✦ KI-generierter Inhalt

Außenansicht

Exposé - Galerie



1.OG WZ mit Panoramafenster



1.OG WZ Ausgang Balkon&Garten

Exposé - Galerie



1.OG Essbereich



1.OG Essbereich & Küche



1. OG gepflegte Einbauküche

Exposé - Galerie



1.OG Flur



1.OG Badezimmer

Exposé - Galerie



1.OG Pärchen-Badewanne



1.OG BZ Handtuchtrockner



1.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer II

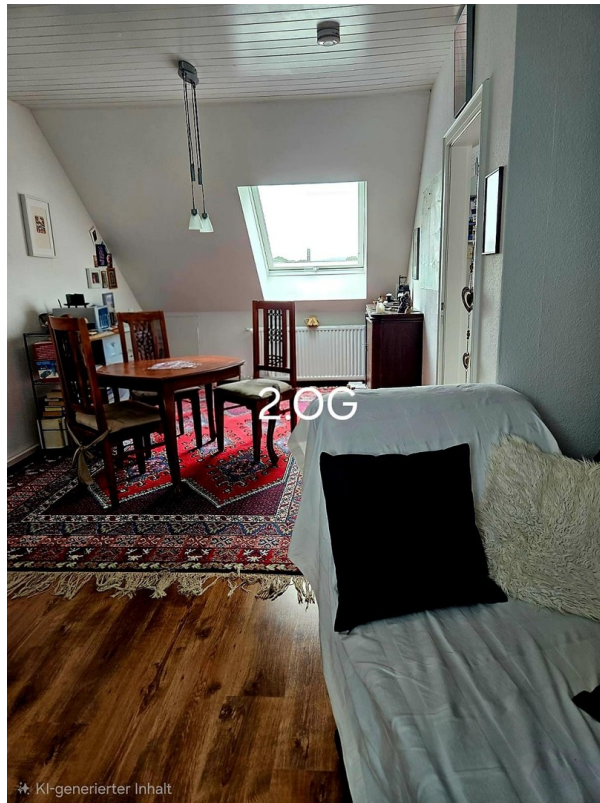


2. OG Zimmer I



2.OG Zimmer II (linke Seite)

Exposé - Galerie



2.OG Zimmer II (rechte Seite)



2.OG Flurbereich

Exposé - Galerie

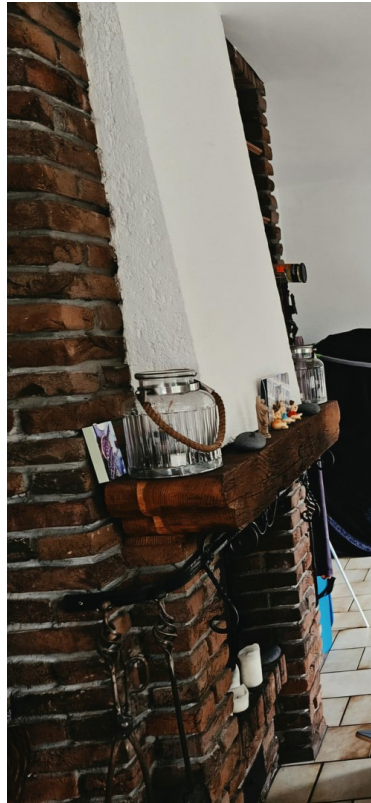


2.OG Badezimmer mit Dusche



EG WZ Ausgang Terrasse & Garten

Exposé - Galerie



EG WZ Kamin



EG

EG Flurbereich

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Küche

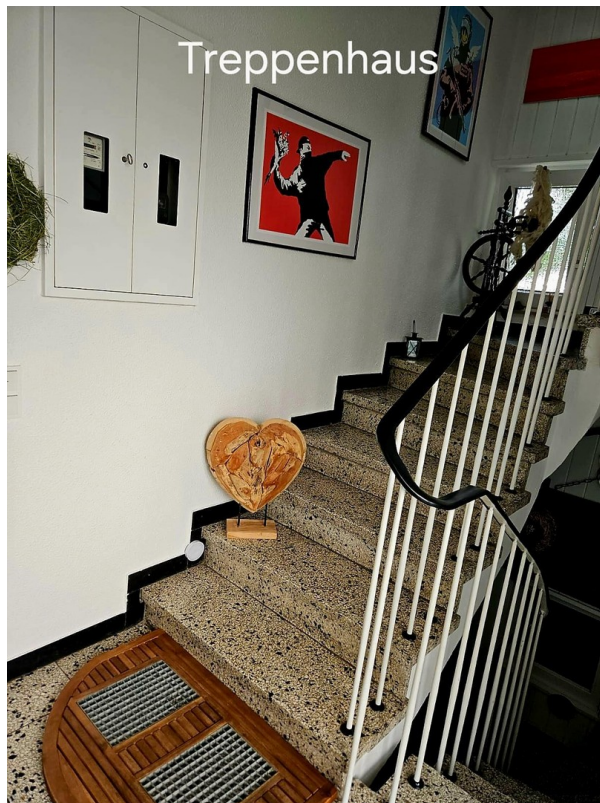


EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG separates WC



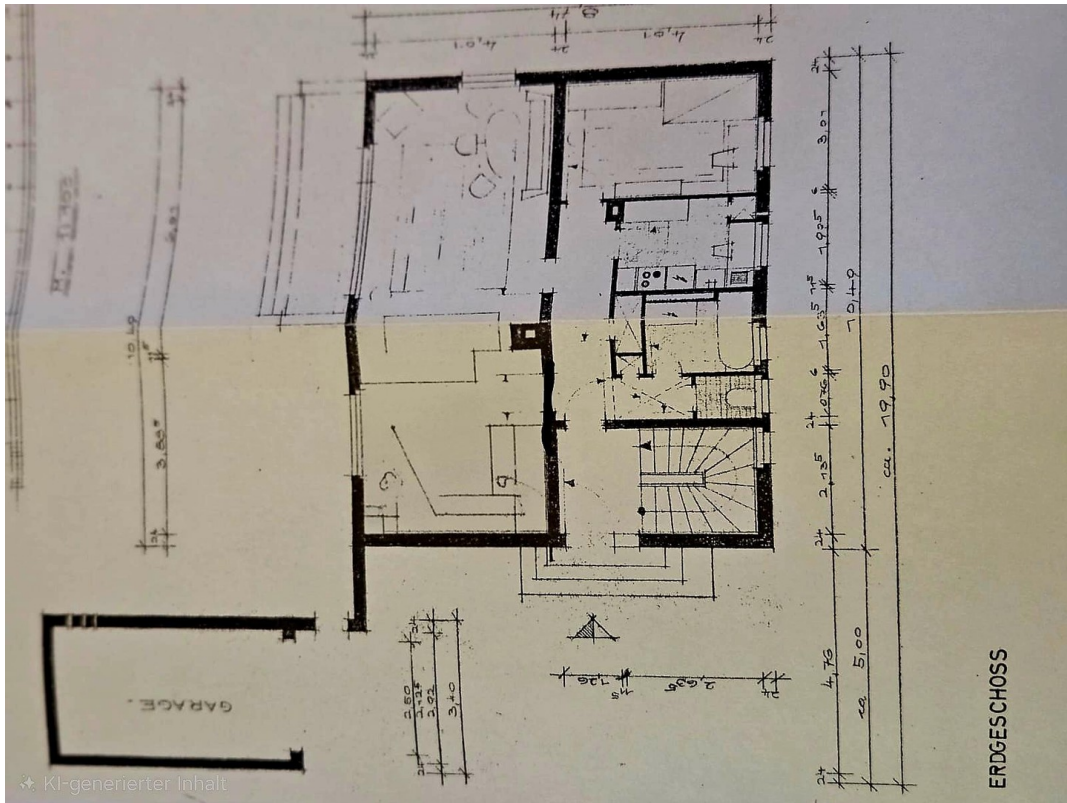
Treppenhaus

Exposé - Galerie

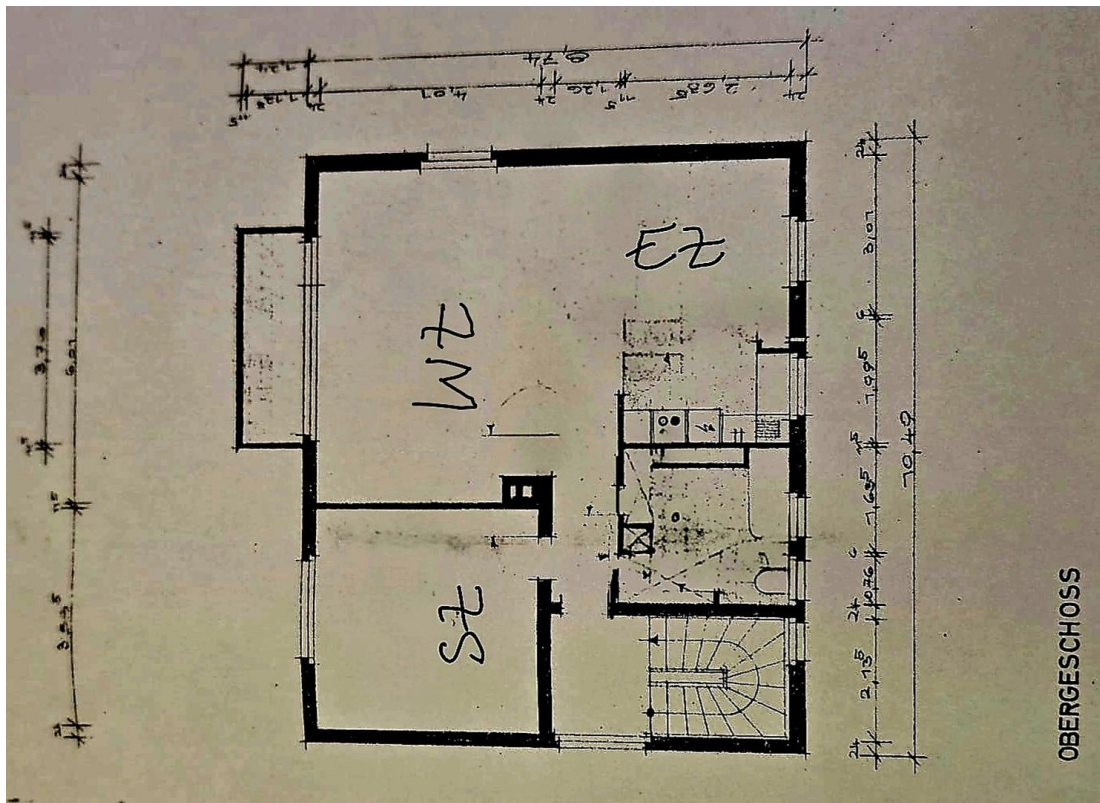


Sauna

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Modernisierung& Instandhaltung

Zeitpunkt	Modernisierung - & Instandhaltungsmaßnahmen
2025	Erneuerung des Tiefenerders zur Sicherstellung der Elektrizität.
05.2019	Nachrüstung der Balkontür im 1. OG, Typ 2, DIN 1810412-WK2, mit abschließbarem ABUS-Fenstergriff.
2018	Austausch einzelner Küchengeräte: Neff-Geschirrspüler und Siemens-Edelstahl-Kühl-Gefrierkombination.
2014	EG: Anstrich der Decken durch ein fachmännisches Malerunternehmen sowie Austausch der Fliesen in Küche und Flur.
23.11.2012	1. OG: Einbau einer modernen offenen Küche mit Geräten Neff Geschirrspüler (2018), Induktionsherd Siemens (2012) und Backofen Siemens (2012), Abzug Franke 2012), Kühlschrank Edelstahl Kombi von Siemens (2018). Die Küche ist in einem sehr guten Zustand.
2010–2012	EG: Austausch von zwei Wohnzimmerfenstern mit Montage elektrischer Rollläden sowie Erneuerung der Beleuchtung und Decken im Wohnzimmer.
2010	Austausch von zwei Wohnzimmerfenstern im EG. Erneuerung aller Steckdosen und Lichtschalter im kompletten Haus, Keller ausgenommen bzw. nicht vollständig.
10.2009– 02.2010	<u>Umfangreiche energetische Maßnahmen:</u> Erneuerung und Dämmung (PIR Plus 14mm) des kompletten Daches inkl. neuer Sparren, neue Dachrinnen, Traufbleche und Fallrohre, Einbau neuer Dachflächenfenster mit dreifach verglaste Velux-Kunststofffenster (GPU114/140 cm 508, Uw-Wert 1,0 W) sowie 1 Ausstiegsfenster im Dachboden, Erneuerung der Heizung (Gasbrennwertheizung von Vaillant ecoVit), Edelstahlabdeckung um dem Kaminzug herum sowie Erneuerung der Kaminmauer auf dem Dach , Warmwassersolar, Wasserenthärtungsanlage , Dämmung der Kellerdecken und Isolation aller Rohre im Keller (Kooltherm Hochleistungsdämmplatte K3 WLZ 022) sowie Einbau einer neuen Haustür (3-fach Verriegelung) und neue großflächiger doppelverglaster Fenster im Treppenhaus.
2005	<u>Umfangreiche Modernisierung im 1. OG:</u> Erneuerung des Bades, Einbau eines doppelverglasten Küchenfensters, Verlegung von Industrieeichenparkett in der gesamten Etage sowie Durchbruch für offenen Wohn- Essbereich inkl. Stahlträger. Erneuerung des Balkonbelags aus Bankirai inkl. Abdichtungsebene sowie Montage einer feuerverzinkten Wendeltreppe als zusätzlicher Gartenzugang <u>Umfangreiche Modernisierung 2. OG und Treppenhaus:</u> umfassende Renovierung; Isolierung des Daches vom 2. OG zum DG.
10.05.1999	Moderne weiß verlinkerte Fassade; Außendämmung bis auf den Kellerbereich.
04.1992	Einbau von 14 doppelverglasten Fenstern der Marke Weko mit weißen modernen Kunststoffrahmen.
Anmerkung	Alle 3 Etagen sind regelmäßig zur Erhaltung von Maler-Fachunternehmen gestrichen worden.