

Exposé

Reihenendhaus in Köln

Gepflegtes Reihenendhaus mit Privatgarten, Brunnen, PV-Anlage, Solarthermie und Kamin



Objekt-Nr. OM-477135

Reihenendhaus

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:
Jan - Immobilien Köln West

50765 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	346,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,66 m²	Garagen	1
Nutzfläche	66,11 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Reihenhendhaus befindet sich in einer ruhigen, grünen Hofanlage im familienfreundlichen Kölner Stadtteil Volkhoven/Weiler.

Durch die besondere Ecklage verfügt das Haus über ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück von rund 346 m² mit einem geschützten Privatgarten, der von außen kaum einsehbar ist.

Auf rund 144 m² Wohnfläche bietet das Haus fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen großzügigen Wohn- und Essbereich.

Die gelungene Raumaufteilung eignet sich besonders für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die zusätzliche Räume für Homeoffice und Gäste benötigen.

Das helle Wohnzimmer öffnet sich direkt zur Hauptterrasse und verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Garten.

Ein finnischer Speckstein-Speicherofen sorgt dabei nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern speichert die Wärme über einen längeren Zeitraum.

Der liebevoll angelegte Garten bietet mit drei Terrassen beziehungsweise Aufenthaltsbereichen, einem separaten Grillplatz und einer großen Rasenfläche vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein.

Die Hauptterrasse ist mit einer großzügigen Markise sowie einem automatischen Windschutz ausgestattet.

Ein Gartenhaus mit Stromanschluss sowie ein zusätzlicher überdachter Abstellbereich für Fahrräder, Motorräder oder Gartengeräte ergänzen das Platzangebot.

Auch energetisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet: Eine im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage mit 11 kW Leistung und einem 12-kWh-Batteriespeicher ermöglicht einen hohen Anteil an selbst erzeugtem Strom.

Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage (Solarthermie) die Warmwasserbereitung.

Das Haus wurde laufend gepflegt und modernisiert. Unter anderem wurden das Badezimmer im ersten Obergeschoss, das Gäste-WC sowie vier Velux-Dachflächenfenster erneuert.

Der ausgebaute Spitzboden schafft weitere flexibel nutzbare Fläche. Der vollständig geflieste und teilweise beheizte Keller bietet zusätzliche Räume für Hobby, Sport, Vorräte oder Hauswirtschaft.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten, bezugsbereiten Zustand und verbindet großzügiges Wohnen, einen außergewöhnlichen Privatgarten und eine moderne technische Ausstattung.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung:

- +11-kW-Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024 mit 12kWh-Batteriespeicher
- +Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- +Finnischer Speckstein-Speicherofen
- +Glasfaseranschluss im Haus
- +Kanadischer Ahorn-Volldielenboden mit massiver Holzunterkonstruktion
- +Voll ausgestattete Einbauküche mit Festanschluss Gasherd
- +Modernisiertes Badezimmer im ersten Obergeschoss

- +Modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss
- +Vier Velux-Dachflächenfenster mit außenliegendem Beschattungsschutz und Innenplissees
- +Hauptterrasse mit großer Markise und automatischem Windschutz
- +Insgesamt drei Terrassen beziehungsweise Gartenbereiche
- +Separater Grill- und Sitzbereich
- +Geschützter, kaum einsehbarer Privatgarten
- +Gartenhaus mit Doppeltüren und Stromanschluss
- +Überdachter Abstellbereich für Fahrräder oder Motorräder
- +Eigener Grundwasserbrunnen mit Pumpe
- +Insektenschutz an den Fenstern im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss
- +Sicherheitsbeschläge beziehungsweise spezielle Sicherheitsschlösser an Fenstern und Türen im Erdgeschoss
- +Ausgebauter Spitzboden mit Dachfenstern und Holzdielenboden
- +Vollständig gefliester und teilweise beheizter Keller
- +Kellerbereiche als Gäste-, Arbeits-, Hobby-, oder Sportraum nutzbar
- +Hausgiebel mit langlebiger Aluminium-Ortgangverblechung
- +Vollbad, Duschbad und Gäste-WC
- +Parkett-, Holzdielen-, Naturkork- und Fliesenböden

Die Kombination aus Photovoltaikanlage, Batteriespeicher, Solarthermie und Specksteinofen bietet zeitgemäße Möglichkeiten zur Reduzierung des externen Energiebezugs.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach Vereinbarung.

Eine separate Garage befindet sich am Ende der Hofanlage und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Garage ist nicht im Kaufpreis des Hauses enthalten und kann optional für 25.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Maßgeblich sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Lage

Das Haus liegt in Köln-Volkhoven-Weiler in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung unmittelbar am Weiler Wäldchen.

Die geschützte Hoflage ist weitgehend vom Durchgangsverkehr abgeschildert und bietet dadurch ein besonders angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Der gemeinschaftliche Gartenhof sowie ein nur etwa 200 Meter entfernter Spielplatz bieten Kindern sichere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.

Auch die Nähe zum Weiler Wäldchen, zu weitläufigen Grünflächen und zu landwirtschaftlich geprägten Bereichen mit Pferden und Kühen trägt zum naturnahen Charakter der Lage bei.

Ein neuer Kindergarten befindet sich in der gegenüberliegenden Siedlung. Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in etwa fünf bis zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Lidl sowie das Einkaufszentrum City-Center, befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Dort stehen zusätzlich weitere Geschäfte, medizinische Einrichtungen und Dienstleistungsangebote zur Verfügung.

Über die nahe gelegenen S- und U-Bahn-Verbindungen ist die Kölner Innenstadt bequem erreichbar.

Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an das regionale Autobahnnetz.

Die Lage verbindet damit ruhiges, grünes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Kölner oder Düsseldorfer Innenstadt und des Umlands.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang



Einbauküche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG



Vollbad 1.OG

Exposé - Galerie



Privater Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Haupt Terrasse



Garten

Exposé - Galerie

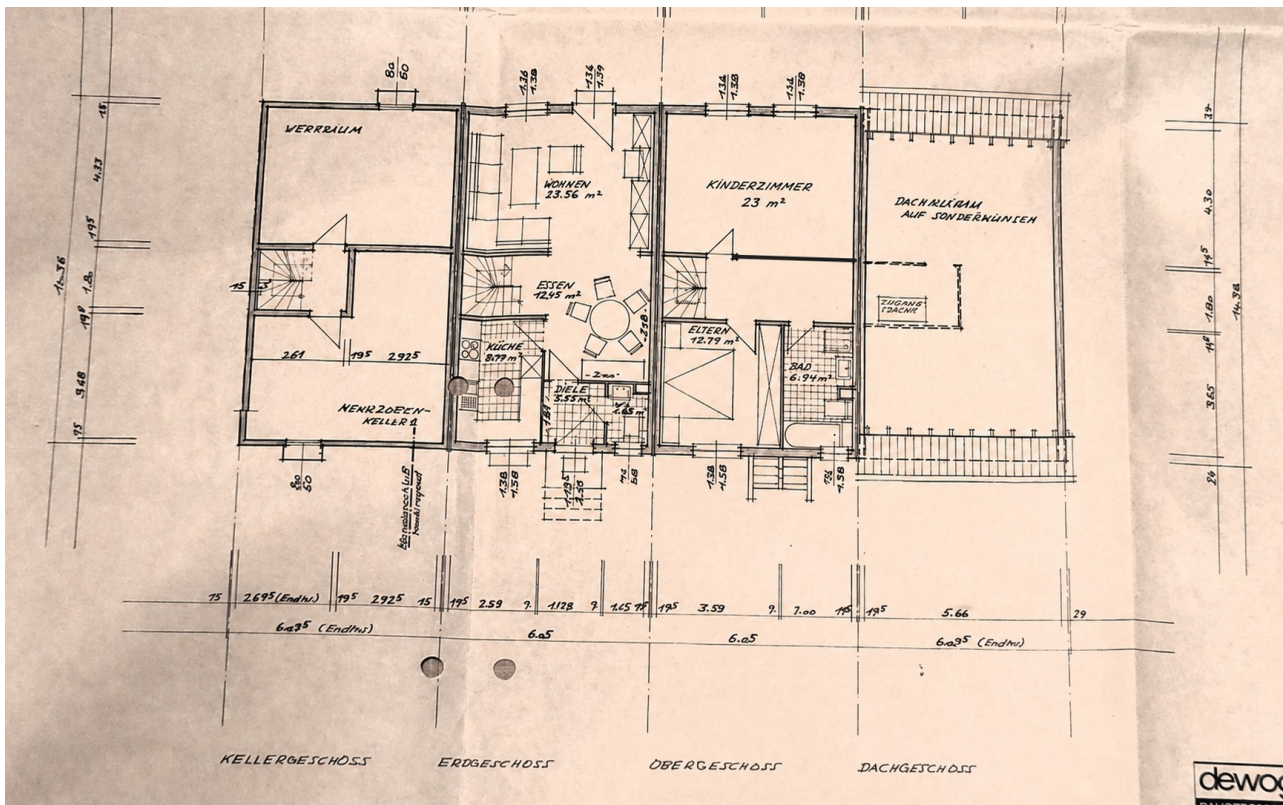


Sitzecke



Markise

Exposé - Grundrisse



Grundriss alle Ebenen