

Exposé

Reihenhaus in Köln

PROVISIONSFREI - Modernes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Lage in Köln-Worringen



Objekt-Nr. OM-327592

Reihenhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Sandra Ohlig

50769 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	184,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	5,35 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihemittelhaus in einer Spielstraße im nördlichsten Stadtteil Kölns besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und solide Bauweise. Mit insgesamt ca. 136 m² Wohnfläche bietet es reichlich Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein gemütliches Zuhause legen. Die Terrasse und der pflegeleichte Garten in Süd-West-Ausrichtung laden zum Entspannen ein.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, das durch seine offenen, lichtdurchfluteten Räume ein freundliches Ambiente bietet. Die angrenzende, offene Küche ist modern gestaltet. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen die Etage.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, das bei Bedarf in zwei Zimmer geteilt werden kann, ein Arbeitszimmer und ein modernes Tageslichtbad. Der Flur verbindet die Räume effizient.

Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Studio, das als zusätzlicher Wohnraum, Gästezimmer oder Hobbybereich genutzt werden kann. Von hier aus kann man über eine Bodenauszugstreppe auf den großen Dachboden kommen, der viel Stauraum bietet. Das Wäschezimmer im Dachgeschoss ist bereits für einen möglichen Ausbau zu einem weiteren Badezimmer vorbereitet. Auch ein Technikraum ist vorhanden. Auf dem Dach kann bei Bedarf eine Photovoltaikanlage angebracht werden, Leerrohre wurden bereits verlegt.

Der Garten eignet sich ideal für gemütliche Stunden im Freien, auf der 18 m² großen Terrasse ist ausreichend Platz für Gartenmöbel und Pflanzen. Eine elektrisch gesteuerte Markise über der Terrasse sorgt für zusätzlichen Komfort. Durch einen direkten Zugang zur Straße kann man bequem mit Fahrrad oder Schubkarre in den Garten gelangen.

Das Haus verfügt außerdem über eine separate Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz davor, die im Kaufpreis enthalten sind.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung muss eine Finanzierungsbestätigung vorliegen.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Ausstattung

- Massivbauweise mit Gasbrennwertheizung
- 4 Zimmer (erweiterbar auf 5)
- Erdgeschoss: Offene Küche (11 m²) mit anschließendem Wohn-Essbereich (29,4 m²) mit zwei Terrassentüren, Gäste-WC, Abstellkammer
- Obergeschoss: Großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern (23,5 m², kann geteilt werden), Arbeits-/Kinderzimmer (11,4 m²), Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne (6,8 m²)
- Dachgeschoss: Geräumiges Studio (27,4 m²), Abstellraum (9 m², Ausbauoption zu einem weiteren Bad, Anschlüsse vorhanden), Technikraum
- Großer Dachboden mit Bodenauszugstreppe bietet zusätzlichen Stauraum (keine Wohnfläche)
- 18 m² Terrasse mit elektrisch gesteuerter Markise, Garten in Süd-West-Ausrichtung mit Gartenhaus und direktem Zugang zur Straße
- Separate Garage mit Stellplatz
- Kunststofffenster, elektrisch gesteuerte Rollläden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Sat-TV-Anschluss
- Internet: 250 Mbit/s DSL-Leitung, Glasfaserinternet mit bis zu 1.000 Mbit/s befindet sich im Bau

- Photovoltaik vorbereitet (Leerrohre verlegt)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In fußläufiger Entfernung befinden sich die S-Bahn-Station Köln-Worringen (S6 / S11), Geschäfte für den täglichen Bedarf (Edeka, Netto, Aldi, Penny), Bäckereien, Schulen und Kindergärten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zur Autobahn A57 und die Nähe zu Freizeitmöglichkeiten wie den gegenüberliegenden Worringer Bruch machen diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,26 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Essbereich im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im Obergeschoss



Studio im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Studio im Dachgeschoss

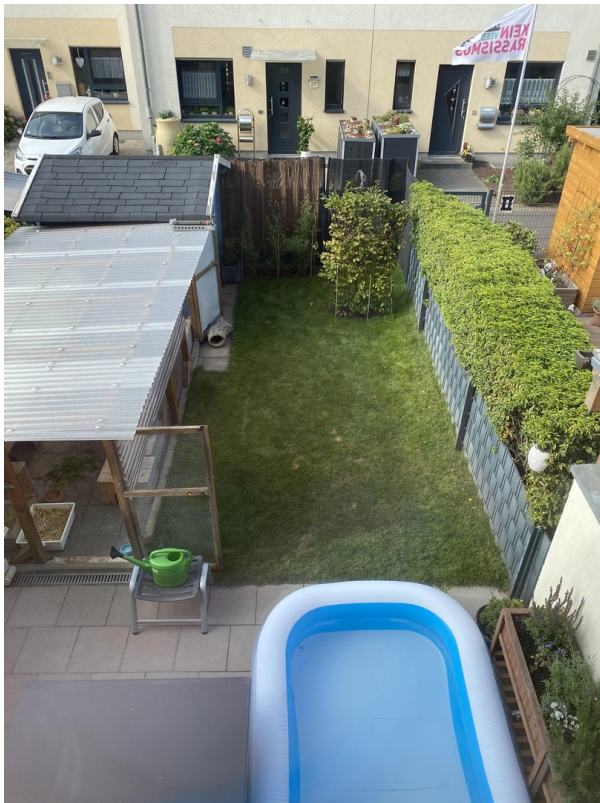


Wäschezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

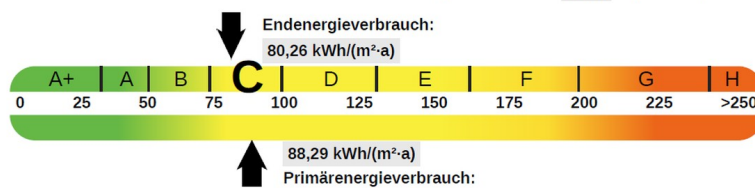
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005429373

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,12 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

80,26 kWh/(m²·a)

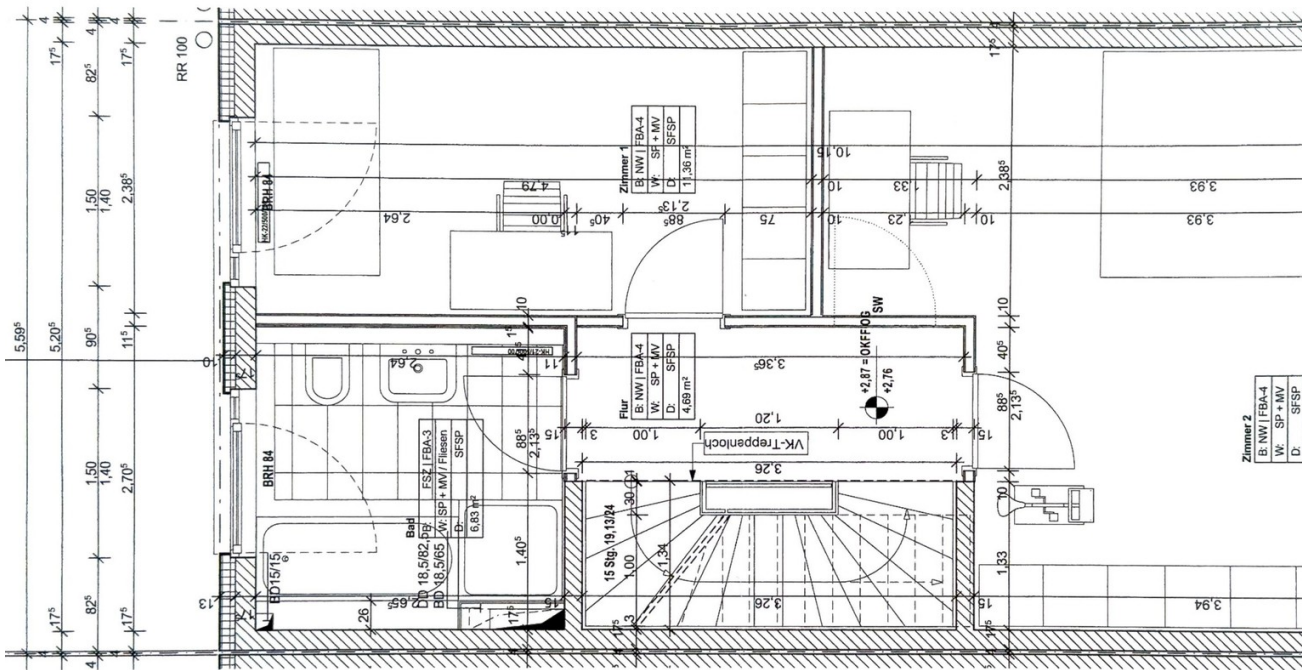
Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
07.2021	06.2022	Erdgas	1,10	12116,00	2180,88	9935,12	1,27
07.2022	06.2023	Erdgas	1,10	10256,00	1846,08	8409,92	1,30
07.2023	06.2024	Erdgas	1,10	10040,00	1807,20	8232,80	1,42

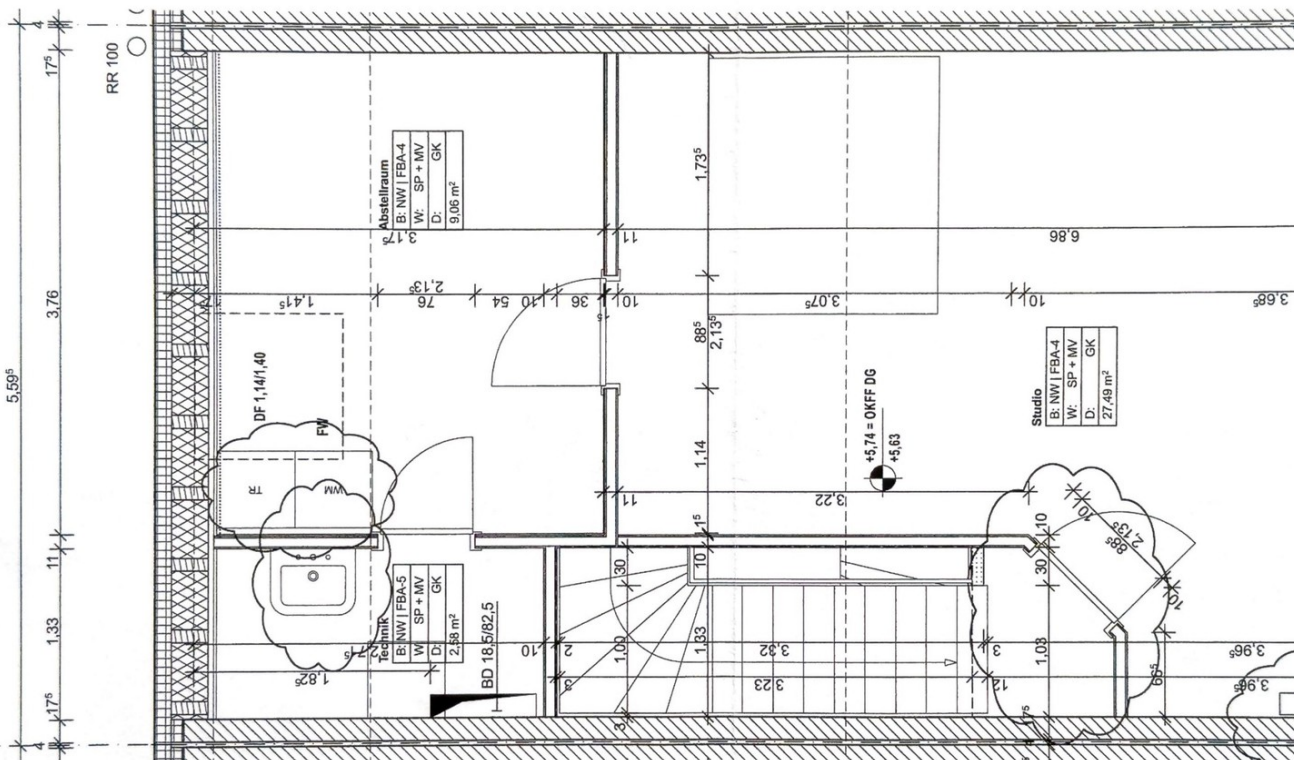
weitere Einträge in Anlage

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

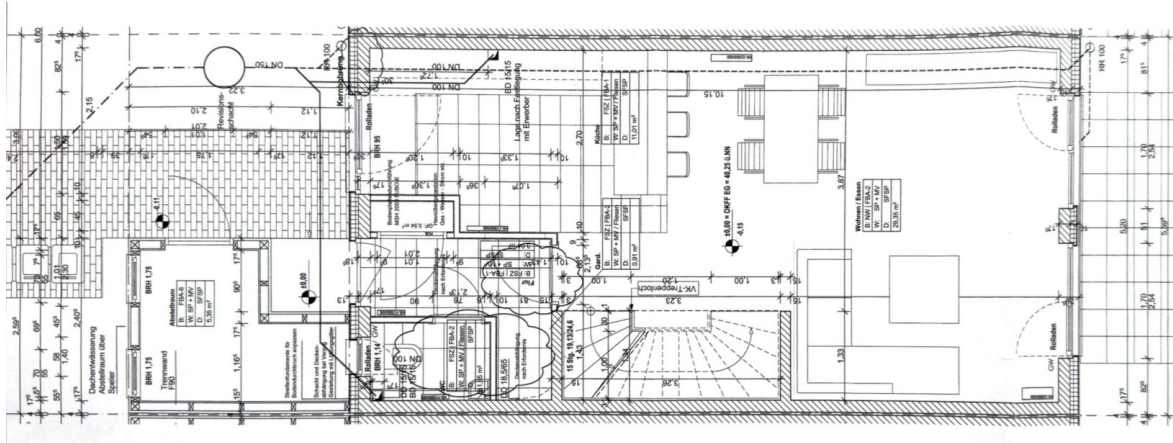


Grundriss Obergeschoss



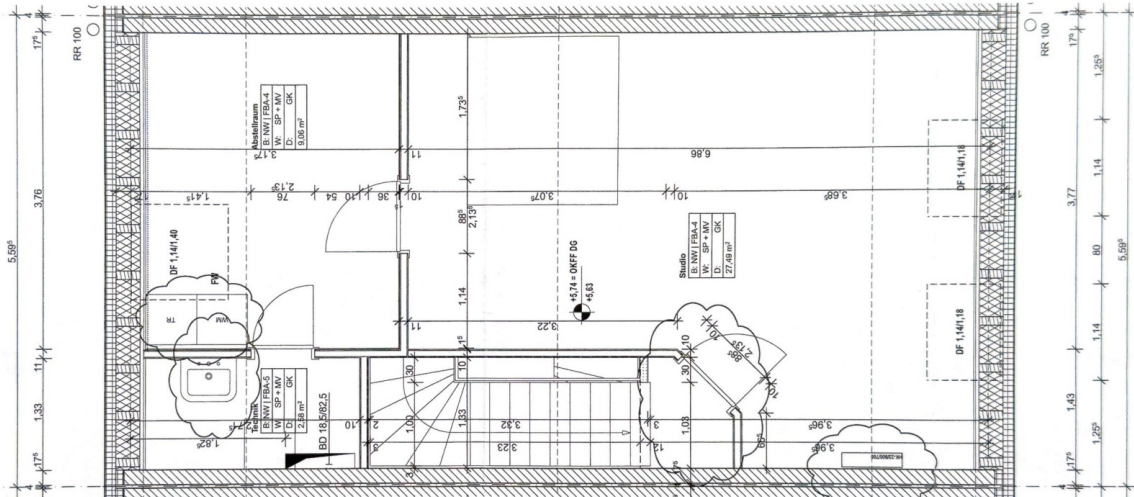
Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Zur Erklärung: Die Wolken-Symbole markieren alle Stellen, an denen wir vom Standardgrundriss abgewichen sind oder bauliche Sonderwünsche hatten.

Exposé - Grundrisse



Zur Erklärung: Die Wolken-Symbole markieren alle Stellen, an denen wir vom Standardgrundriss abgewichen sind oder bauliche Sonderwünsche hatten.