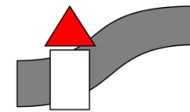


Doppelhaushälfte + zusätzliche Wohnung, Garage und großes Grundstück!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 128582-5427

Wohnfläche 804 m²

Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein 804 m² großes Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte (Siedlungshaus), einer separaten 2-Raum-Wohnung und einer Garage bebaut ist. Das ursprüngliche Vorderhaus wurde laut Angaben des Verkäufers 1935 errichtet. Auf der Rückseite befindet sich der Hauszugang, über den Sie zuerst die Eingangsdielen betreten. Im weiteren Verlauf ist das Erdgeschoss aufgeteilt in einen geräumigen Wohnraum, eine separate Küche und ein Badezimmer, welches mit einer bodengleichen Dusche, einem WC, einem Waschbecken und einem Fenster ausgestattet ist. Die Küche ist ansprechend groß und die verbleibenden Kucheneinbauten bieten ausreichend Platz. Über einen in der Küche befindlichen Treppenaufgang gelangt man hoch ins Dachgeschoss, das einen kleinen Flur sowie zwei Schlafzimmer beherbergt. Der Zugang zu den Räumen der Teilunterkellerung erfolgt über einen in der Eingangsdielen befindlichen Treppenabgang. Im ersten Kellerraum befinden sich die Hausanschlüsse und der zweite Kellerraum beinhaltet die Heizungsanlage. Die Immobilie wurde 1970 durch den rückwärtigen Bau einer 2-Raum-Wohnung erweitert, die über einen eigenen Eingang und eine Wohnfläche von ca. 42,5 m² verfügt. Aufgeteilt ist die Wohnung in eine kleine Eingangsdielen, einen Wohnraum inklusive des offen gestalteten Kochbereiches, einen Schlafraum und ein Badezimmer, welches mit einer bodengleichen Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und kann vom Wohnraum aus betreten werden. Zwischen der Wohnung und dem Vorderhaus befindet sich noch ein überdachter Freisitz. Links neben dem Haus wurde im Laufe der 1970er Jahre eine große Garage mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum mit Strom- und Wasseranschluss sowie einem weiteren Raum zur Aufbewahrung von Gartenmöbeln und Gartengeräten errichtet. Der gepflasterte Bereich vor der Garage bietet Platz zum Abstellen von weiteren Fahrzeugen. Das Grundstück ist gradlinig geschnitten und nach Süden ausgerichtet. Der Garten besteht aus einer Rasenfläche und einer grenzulaufenden Bepflanzung aus Hecken und Sträuchern sowie altem Baumbestand. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei der zukünftige Erwerber Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einplanen sollte, um die eigenen Vorstellungen umzusetzen. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Köln sind Bauunterlagen erst ab ca. 1970 vorhanden. Für das ursprüngliche Vorderhaus liegen weder dem Verkäufer noch dem Bauaktenarchiv Unterlagen vor. Man geht davon aus, dass die ursprünglichen Genehmigungsunterlagen aus den 1930er Jahren im 2. Weltkrieg zerstört wurden.

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Köln-Höhenhaus. Hier profitiert man von den infrastrukturell guten Anbindungen mit kurzen Entfernungen zur Bushaltestelle und Straßenbahnstation. Der Autobahnanschluss zur A3 ist nur ca. 3 Km entfernt, während das Stadtzentrum der Domstadt in etwa 20 Fahrminuten erreichbar ist. In Köln-Höhenhaus finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten vor, wie Bäckerei, verschiedene Restaurants und Cafés, Apotheken, Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Zudem sind zwei Supermärkte schnell erreichbar, um den täglichen Bedarf zu decken. Für Naherholung und Freizeitgestaltung stehen einige Grünflächen und Parkanlagen zur Verfügung, die zu gemütlichen Spaziergängen einladen. Auch ein nahegelegener Spielplatz bietet den Kindern reichlich Platz zum Spielen. Naturliebhaber werden den Wildpark und das im Wald gelegene Freibad, welches auch für Events genutzt wird, zu schätzen wissen. Der Wochenmarkt in Köln-Höhenhaus findet grundsätzlich mittwochs und samstags statt.

Ausstattung

** Kunststofffenster mit Doppelverglasung; ** Junkers-Gasheizung (von 2001); ** Warmwasser-Aufbereitung über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgeräte; ** gut erhaltene Holztüren mit Holzzargen; ** überwiegend holzverkleidete Decken; ** Einbauküche; ** Bodenbeläge im Vorderhaus u. a. mit Fliesen, Holzböden und Teppich; ** Bodenbeläge in der Wohnung mit Fliesen und Laminat; ** Bäder mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken; ** überdachter Freisitz; ** großzügige Terrasse in Südausrichtung; ** Garage mit angrenzenden Hauswirtschaftsraum und zusätzlichem Geräteraum; ** weitere Parkmöglichkeiten vor der Garage; ** u.v.m.!

Sonstiges

Angaben nach § 87 Gebäudeenergiegesetz vom 01.12.2020: Energiebedarfsausweis gültig vom 30.07.2023 bis 29.07.2033 Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 347,5 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas LL Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom-Mix Energieeffizienzklasse: H; Baujahr Gebäude: 1935, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung des Verkäufers sind alle derzeit vorhandenen Kanalanschluss- und Erschließungsgebühren nach KAG und BauGB mit der Stadt Köln abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden von uns bereits angefordert. Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 3,57 % inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen! Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret, und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. Ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein

Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten. Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße übernehmen wir keine Gewähr.





















