Architektenhaus in Rheinnähe im Kölner Süden

Objektdaten

Objekt ID I1372
Objektart Haus
Objekttyp Einfamilienhaus
Kaufpreis 1.200.000,00 €
Provision 3 % zzgl. 19 %
Mehrwertsteuer
Wohnfläche 340 m^2
Nutzfläche 139 m^2
Gesamtfläche 479 m^2
Grundstücksfläche 389 m^2
Zimmer 7
Schlafzimmer 6
Badezimmer 3
Gäste WC 2
Baujahr 1981



Objektbeschreibung

Das großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1981 liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Südausrichtung und unmittelbarer Rheinnähe. Ca. 340 qm Wohnfläche bieten einen umfassenden, luxuriösen Wohnkomfort. Sowohl als Familienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus sind vielfältige Nutzungen unterschiedlichster Lebensphasen möglich. Im Windfang des Entrées liegt zunächst der Eingang zur separat nutzbaren Einliegerwohnung mit Flur, zwei Zimmern incl. Küchenanschlüssen und Duschbad. Eine Glastrennwand separiert die Wohnräume des Erdgeschosses. Der offene Dielenbereich geht über in den repräsentativen, hellen Wohn- und Essraum mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse sowie Küche mit Abstellkammer und Gäste-WC. Eine außergewöhnliche Deckenhöhe mit Blick zur Galerie im 1.OG schafft eine offene, großzügige Wohnatmosphäre. Ausgehend von der Diele bildet der Schlafbereich mit separatem Flur, Ankleidebereich, Schlafzimmer mit Austritt zum Garten und großzügigem Bad eine eigene Ruhezone. Zwischen Schlafbereich, Treppenhaus und Wohnraum sorgt ein Lichthof für Helligkeit und Licht in den Räumen. Das Obergeschoss von ca. 114 m² verfügt über ein ausgebautes Dachstudio, einen weiteren abgeteilten Raum und großer Dachterrasse. Laue Sommerabende mit Blick auf den Rhein lassen sich hier entspannt genießen. Komplettiert wird diese Ebene durch eine Galerie mit Kaminofen für gemütliche Stunden, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein Bad mit Badewanne. Das Souterrain des Hauses mit ca. 199 m² Nutzfläche ist zu einem Wellnessbereich mit Fitnessraum, Sauna, Duschbad, separatem WC und einem Indoorpool von 8,25 m Länge und 4,00 m Breite ausgebaut. Vor dem Schwimmbad liegt eine Außenterrasse, die zum Relaxen einlädt. Weitere Räume, Waschküche und Trockenraum sowie Technikraum stehen zusätzlich zur Verfügung. Das Haus verfügt über eine große Gartenterrasse, die in einen kleinen, begrünten Garten mit Lichthof und Abgang zum Poolbereich übergeht. Zum Haus gehören eine Garage sowie ein Außenstellplatz direkt am Haus.

Objektlage

Auf der Sonnenseite entlang des Rheins erstreckt sich der Doppelort Ensen-Westhoven rechtsrheinisch vis à vis dem Rodenkirchener Ufer. Das nahe Naturschutzgebiet "Westhovener Aue" und die Rheinpromenade laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren zur Freizeitinsel "Groov" oder bis in die Kölner Innenstadt ein. Das Viertel hat einen lebendigen Ortskern und ist durch seine Rheinlage mit viel Grün beliebt bei Jung und Alt. Im Ortskern finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf, Modeboutique und Optiker sowie Ärzte, eine Apotheke, Restaurants und Gaststätten. Ebenso sind eine Grundschule und Kindergärten vorhanden. Discounter befinden sich am Ortsrand, sind aber dennoch fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen. Im Bürgerzentrum Engelshof finden regelmäßig Handwerkermärkte und Kulturveranstaltungen statt. Nahe dem zum Verkauf stehenden Objekt befindet sich die über die Grenze Kölns bekannte Klostergärtnerei auf dem weitläufigen

Alexianer-Krankenhausgelände. Eine optimale medizinische Versorgung ist durch das nahe Städtische Krankenhaus Porz am Rhein gegeben. Ensen-Westhoven hat eine gute Verkehrsanbindung an die Kölner Innenstadt und das Umland. Von der 5 Gehminuten entfernten KVB-Haltestelle "Kloster Ensen" fährt die KVB-Linie "7" in 20 Minuten direkt bis in die Kölner City. Wenige Fahrminuten entfernt liegt die Autobahnauffahrt "Köln Poll" zur A4 in Richtung Aachen bzw. Olpe und zum Autobahndreieck Heumar. Mit dem Fahrrad entlang des Rheins und über die Rheinbrücken sind Sie in ca. 30 Minuten in der Kölner Innenstadt. Der Flughafen Köln-Bonn ist per PKW in 15 Minuten erreichbar.

Ausstattung

Klimatisiert

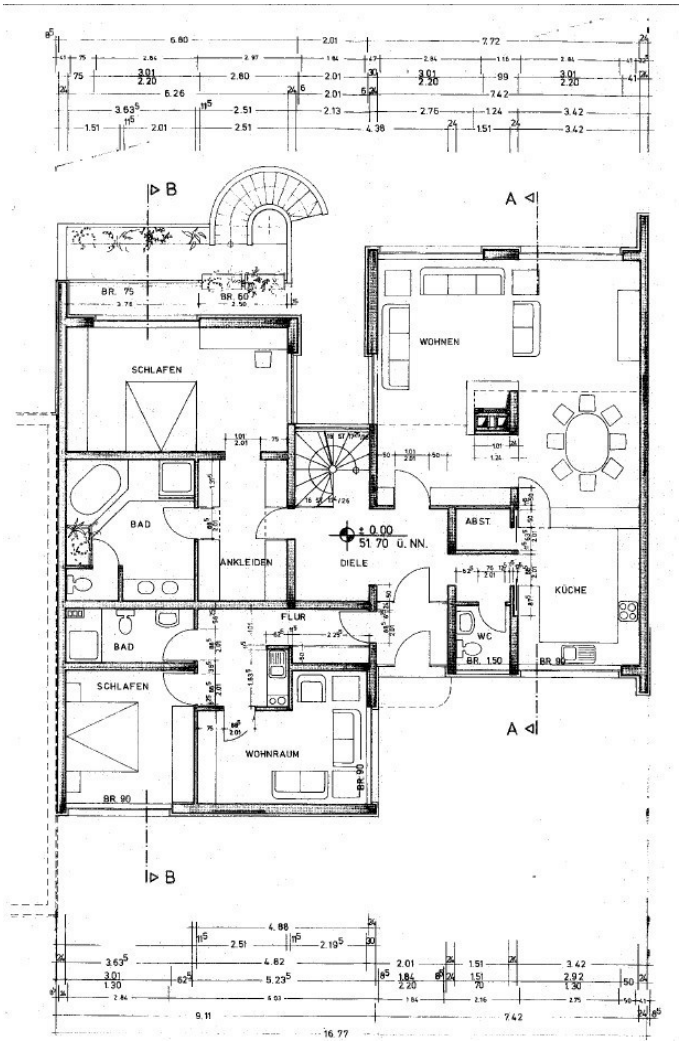
Ausstattungsbeschreibung

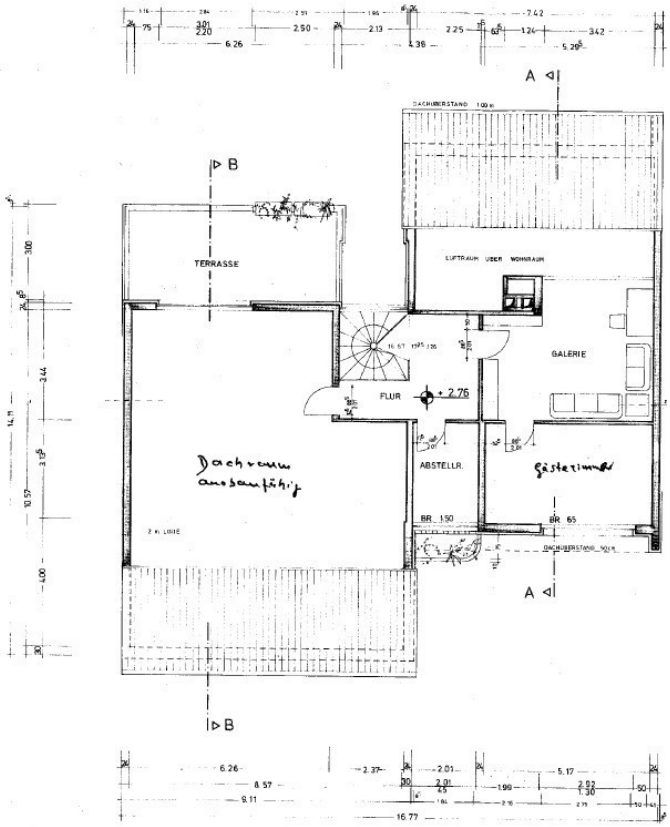
Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich in Teilen renoviert und ist in einem guten Gesamtzustand. Hälftige Dachsanierung in 2024. Eingangs- und Wohnbereich sowie Kellerräume sind mit terrakottafarbenen Steinfliesen ausgestattet. Die Teppichbeläge der Schlafräume wurden vorbereitend bereits entfernt. Weiße Hochglanz-Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten, Kaffeeautomat, Mikrowelle und amerikanischem Kühl-/Eisschrank. Einbauschränke im Dielenbereich und Wohnzimmer. Fenster wurden teilweise in 2023 erneuert. Gepflegte Bäder mit hellen Wand- und Bodenfliesen, farbige Sanitäranlagen entsprechen dem Baujahr und sind modernisierungsbedürftig. Beheizung über Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe.

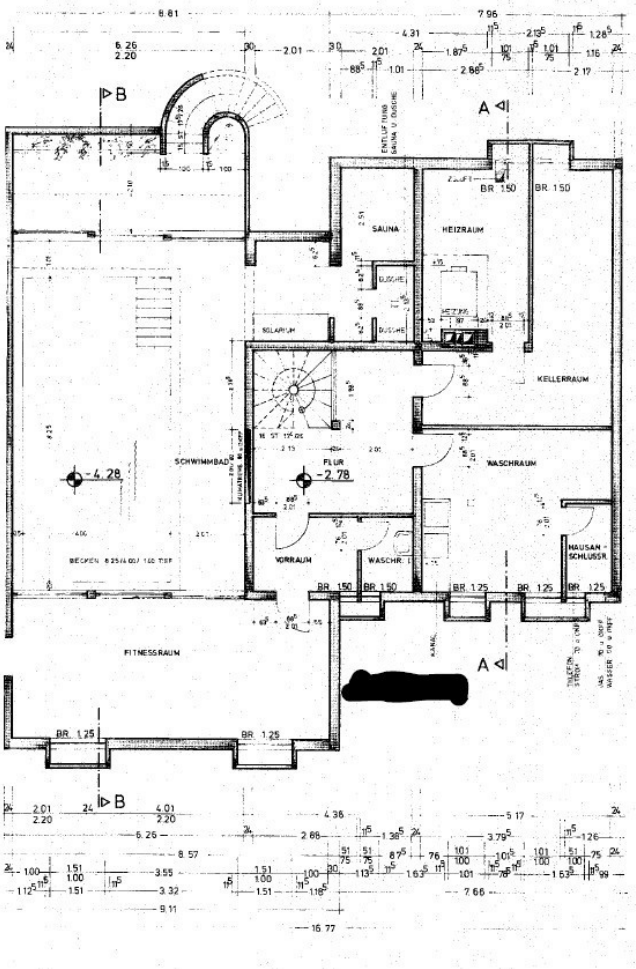
Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis, erstellt am 18.08.2025, Baujahr des Hauses 1981, Endenergiebedarfskennwert: 32,64 kWh(m²*a), Energieeffizienzklasse: B, Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, Energieträger: Strom.

AnsprechparIsabelle Assenmacher
tner
Email immobilien@assenmacher-koeln.de


WOHNEN
SCHLAFEN
BAD
ANKLEIDEN
DIELE
± 0.00
51.70 ü. NN.
ABST.
KÜCHE
FLUR
BAD
WC
SCHLAFEN
WOHNRAUM
BR. 75
BR. 60
BR. 150
BR. 90
A
B


TERRASSE
LUFTRAUM ÜBER WOHNRAUM
GALERIE
FLUR
+ 2.76
ABSTELLR.
Gästezimmer
Dachraum
ausbaufähig
BR. 150
BR. 65
A
B


SAUNA
HEIZRAUM
DUSCHE
SOLARIUM
KELLERRAUM
SCHWIMMBAD
FLUR
- 4.28
- 2.78
WASCHRAUM
VORRAUM
WASCHR.
HAUSAN-
SCHLUSSR.
FITNESSRAUM
BR. 150
BR. 125
A
B





