Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objektdaten

Objekt ID I1305
Objektart Haus
Objekttyp Einfamilienhaus
Kaufpreis 2.540.000,00 €
Provision 3,57% incl. Mehrwertsteuer
Wohnfläche 180 m^2
Nutzfläche 86 m^2
Grundstücksfläche 2000 m^2
Zimmer 6
Baujahr 1957



Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich auf einem ca. 2.000 m² großen Parkgrundstück in Westausrichtung. Dazu gehört eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage, die Sie über eine großzügige Auffahrt von der Straße erreichen. Das Haus wurde 1957 erbaut. Die Außenwände wurden nachträglich durch eine Klinkersteinfassade wärmegedämmt. Im Erdgeschoss befinden sich von einer großen Diele ausgehend Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer und Gäste-WC. Die anschließende Terrasse verfügt über einen offenen Außenkamin, elektrische Markisen und eine zu öffnende Lichtkuppel zum Innenpool im Souterrain. Das Dachgeschoss umfasst 2 Schlafzimmer, ein Bügelzimmer und ein Wannenbad. Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche mit Zugang zum Garten, Vorratsraum, 2 Hobbyräume, Heizungskeller, Sauna, Dusche und ein großer Innenpool. Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor, überschlägig beträgt die Wohnfläche ca. 185 qm zuzüglich Nutzfläche im Keller. Bauähnliche Nachbarhäuser sind inzwischen aufgestockt worden, ebenfalls denkbar ist auch eine Neubebauung. Bei einer Neubebauung ist laut Bebauungsplan die GRZ mit 0,2 und die GFZ mit 0,3 festgelegt. Das Grundstück hat eine Front von ca. 27 Metern und eine Tiefe von ca. 75 Metern.

Objektlage

Im Süden Kölns gelegen gehört der Hahnwald zu den schönsten und beliebtesten Wohnadressen der Stadt. Einzigartig ist hier die Balance zwischen ruhigem Wohnen inmitten wunderschöner Anlagen und altem Baumbestand und der praktischen Anbindung an die umliegenden Viertel und die Kölner Innenstadt. Der angrenzende Forstbotanische Garten mit dem Friedenswäldchen bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Tennisplätze, einen Hockeyclub, einen Golfplatz und Reitställe erweitern das Freizeitangebot. Nur wenige Fahrminuten vom ruhigen Hahnwald, ca. 3 km entfernt, bieten Ihnen die Vororte Rodenkirchen und Rondorf ein quirliges Veedelleben. In Rodenkirchen finden Sie einen bunten Einzelhandel, kleinere Lebensmittelhändler, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Gaststätten. Der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt ist über die Grenzen des Kölner Südens hinaus bekannt. Sowohl in Rodenkirchen als auch in Rondorf finden Sie Dienstleister, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie die International St. George's School in Rondorf. Die schnelle Anbindung zur A 555 nach Bonn und A 4 auf den Kölner Autobahnring und die kurzen Wege nach Rodenkirchen, Rondorf und ins Einkaufskarree Godorf machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Kölner Innenstadt in 10-15 Minuten. Die Buslinie 135 verbindet den Hahnwald mit dem Vorort Rodenkirchen und mit nur einer Haltestelle die IKEA-Filiale in Godorf. Entlang des

Fortbotanischen Garten fahren Sie mit dem Fahrrad ca. 10 Minuten (2,4 km) bis ins Zentrum von Rodenkirchen.

Ausstattungsbeschreibung

Die Böden im Eingangsbereich und Esszimmer sind mit Solnhofner Naturstein gefliest, das Wohnzimmer verfügt über einen Parkettboden. Die Fenster haben teilweise Holzrahmen mit Einfach- bzw. Bleiverglasung und teilweise Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und verfügen über zum Teil elektrisch bedienbare Rollläden. Die Bäder sind nicht mehr zeitgemäß. Diverse Einbauschränke befinden sich im Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Esszimmer. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis, erstellt am 18.09.2019, Baujahr des Hauses 1957, Energieverbrauchskennwert: 270,6 kWh(m²*a), Energieverbrauch für Warmwasser (nicht) enthalten, Energieeffizienzklasse H, Energieträger: Erdgas E.

Ansprechparlsabelle Assenmacher
tner
Email immobilien@assenmacher-koeln.de



















