DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4070

51069 KÖLN

Unberührter Freiraum am Waldesrand: Ihr Visionäres Sanierungsprojekt in Kölner Solitärlage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 115 m²	ca. 436 m²	5	389.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**389.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.382,61 €**
Wohnfläche	**ca. 115 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 436 m²**
Baujahr	**1950**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**4**

Badezimmer	**2**
Terrassen	**1**
Wintergarten	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**14.07.2031**
Endenergiebedarf	**342,7 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Hauseingang

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause abseits von hektischen Wohngebieten und schätzen die direkte Nähe zur Natur? Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 liegt mitten in einer ruhigen, bewaldeten Umgebung in Köln. Es bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein bestehendes Gebäude grundlegend nach Ihren eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Hier kaufen Sie keine Stangenware, sondern einen Ort mit viel Platz für handwerkliche Visionen, Ruhe und grüne Natur direkt vor der Haustür.

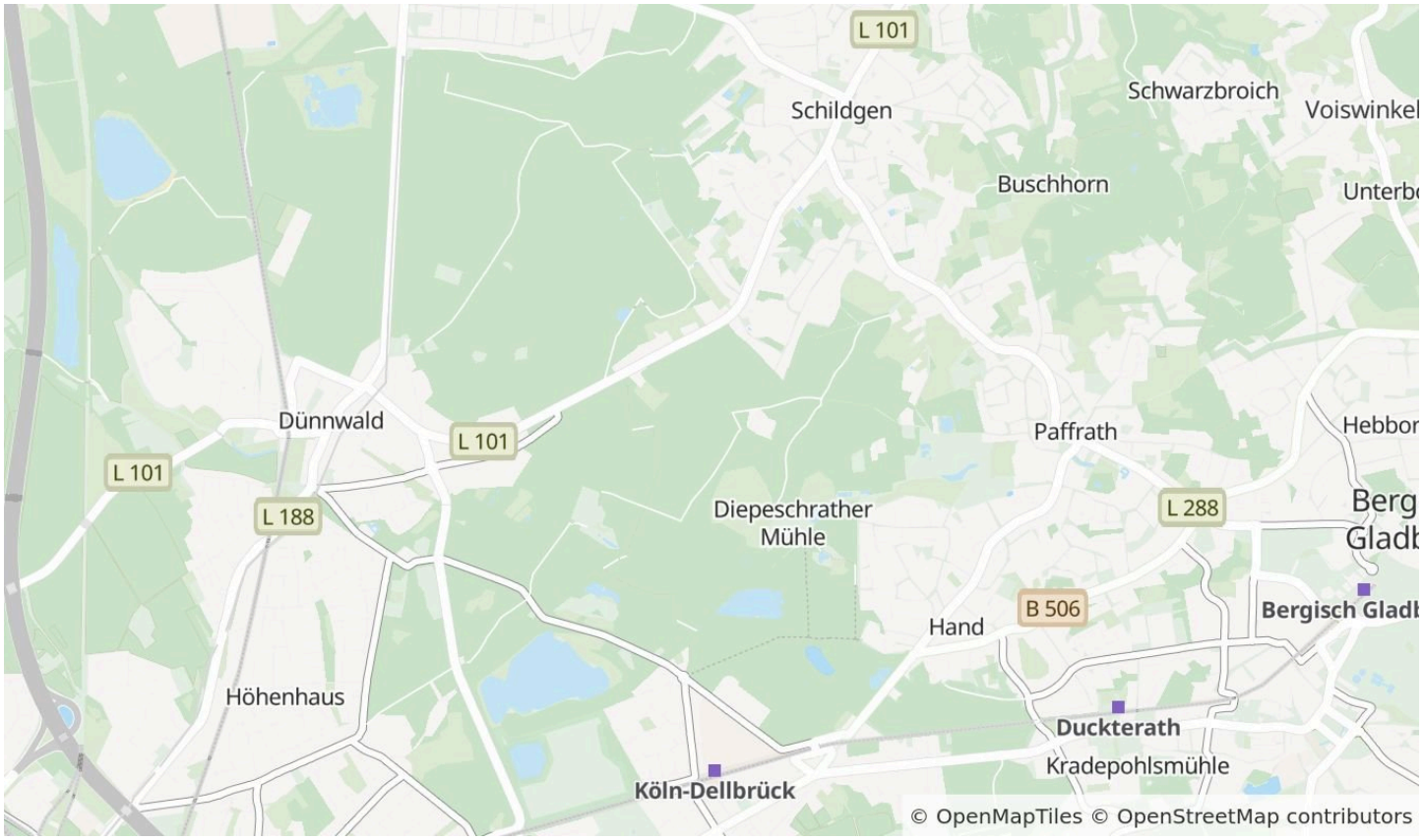
Objektbeschreibung: Solide Basis für eine umfassende Kernsanierung
Das Haus bietet auf zwei Etagen rund 115 m^2 Wohnfläche und steht auf einem ca. 436 m^2 großen Grundstück. Die Grundsubstanz aus den 1950er Jahren ist solide, das Gebäude befindet sich jedoch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und muss von Grund auf erneuert werden.

Das Erdgeschoss lässt sich flexibel gestalten – etwa für einen offenen Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich weitere Räume, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Bitte beachten Sie hierbei die Deckenhöhe im Obergeschoss von maximal 2,00 Metern, die dem Geschoss einen gemütlichen Charakter verleiht. Der Vollkeller bietet Ihnen zusätzlichen Platz für Abstellflächen, Haustechnik oder Ihre Werkstatt.

Dieses Haus richtet sich an Handwerker, Macher und Individualisten, die Lust auf ein ehrliches Sanierungsprojekt haben und die einmalige Waldlage in Köln zu schätzen wissen.

Haben Sie Interesse, das Potenzial dieses Objekts vor Ort zu besichtigen? Kontaktieren Sie uns gerne für einen Termin.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer geschützten, bewaldeten Lage von Köln. Wer Waldluft, Vogelgezwitscher und viel Privatsphäre sucht, wird sich hier sofort wohlfühlen. Trotz der ruhigen Lage im Grünen sind Sie nicht von der Außenwelt abgeschnitten: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Kölner Straßennetz erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Kleiner_Wintergarten_



Wintergarten

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Küche



Wohnzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Abstellraum



Schlafzimmer_1

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer

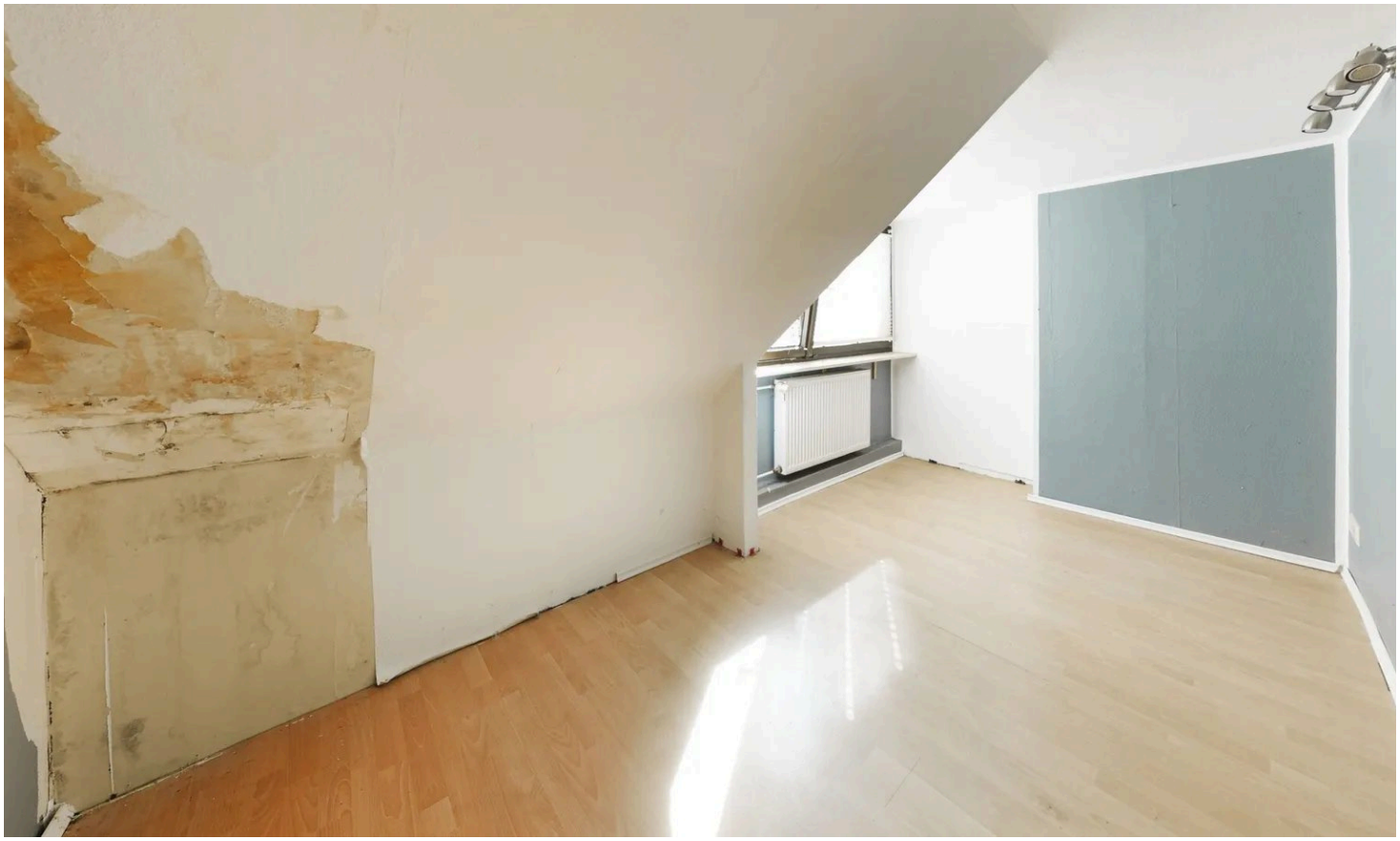


Esszimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Ankleidezimmer



Kinderzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer_1



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Garten

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Exposeplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss & Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Bautyp & Baujahr: Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1950 (Massivbauweise)

— Grundstück: Ca. 436 m² in ruhiger Wald- und Naturkulisse

— Wohnfläche & Aufteilung: Ca. 115 m², verteilt auf 5 Zimmer, 4 mögliche Schlafzimmer und 2 Bäder

— Keller: Vollunterkellert mit praktischer Nutzfläche

— Obergeschoss: Maximale Deckenhöhe von ca. 2,00 m

— Zustand: Stark sanierungsbedürftig (Kernsanierung erforderlich)

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online