DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 128582-5680

51069 KÖLN

Geräumiges und bezugsfreies Eckhaus mit ca. 227 m² wohnlich genutzter Fläche in Köln-Dünnwald!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 158 m²	ca. 378 m²	5	695.000 €



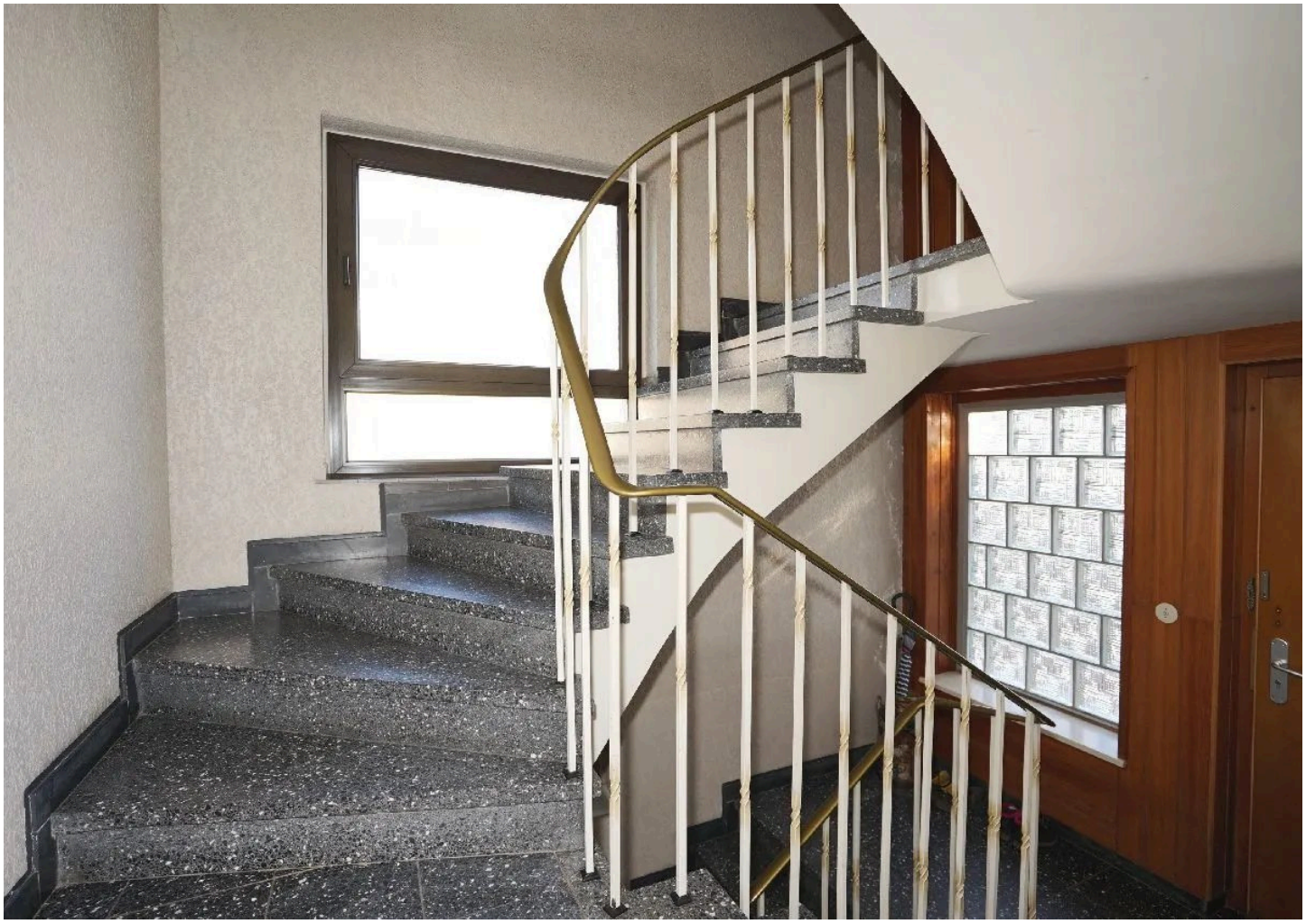
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**695.000 €**
Wohnfläche	**ca. 158 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 223 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 378 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1964**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Wohneinheiten	**2**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Gäste-WC	**Ja**

Sauna	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.03.2036**
Ausstellungsdatum	**29.03.2026**
Endenergiebedarf	**198,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Treppenhaus

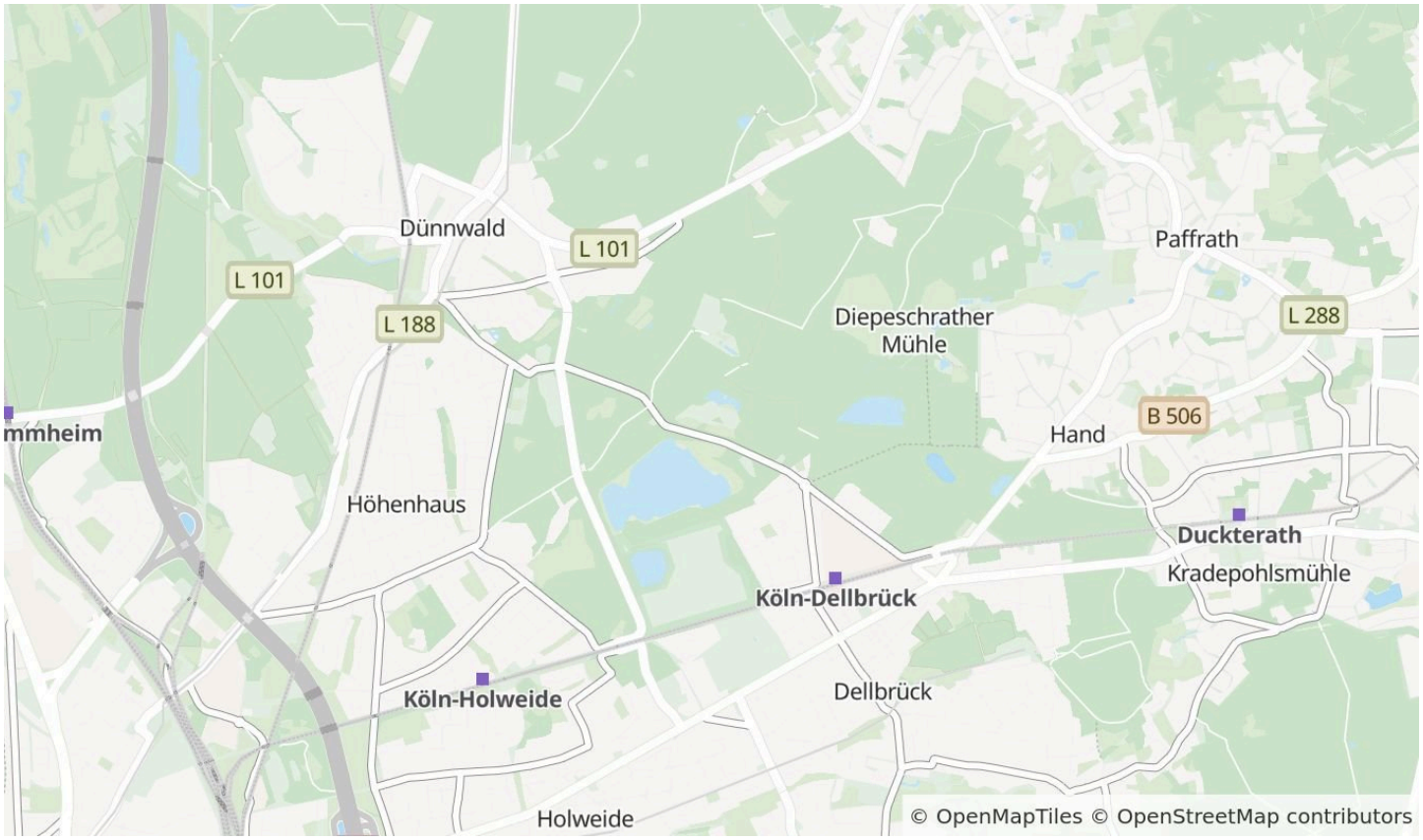
Objektbeschreibung

Mit unserem hier präsentierten Angebotsobjekt in Köln-Dünnwald stellen wir Ihnen in mehrfacher Hinsicht eine attraktive und variabel nutzbare Immobilie vor, die unter der Überschrift: Mehr Sein als Schein zutreffend zusammengefasst werden kann.
Neben der wirklich sehr guten Lage überzeugt die je nach Bedarf flexible Nutzbarkeit des aktuell als Zweifamilienhaus genehmigten Baukörpers. Die wohnlich ausgebaute Fläche im Dachgeschoss beträgt ca. 69 m². Die sofort wohnlich nutzbare Gesamtfläche des Objektes beträgt somit ca. 227 m². Der großzügige Spitzboden bietet eine Flächenreserve von ca. 47 m² an und ist derzeit über eine Einschubtreppe aus dem Dachgeschoss zu erreichen.
Nachfolgend stellen wir Ihnen die vorhandenen Flächen und Räume detailliert vor:
Der überdachte Hauszugang befindet sich direkt neben der Garage, und ist über die Zufahrt mit wenigen Schritten erreicht. Die Garage verfügt über ein elektrisches Sektionaltor und kann auch rückwärtig zum Garten hin geöffnet werden. Das zentrale und helle Treppenhaus mit massiv ausgeführter Treppe verbindet die 4 Etagen des Hauses miteinander.
Die Aufteilung der 3 Ebenen Erdgeschoss bis Dachgeschoss ist annähernd identisch. Wir stellen Ihnen hier zunächst ausführlich die derzeit noch bewohnte und schön ausgestattete Wohnung im 1. Obergeschoss vor, damit Sie einen aussagefähigen Einblick in die Gesamtimmobilie erhalten. Die Räumung auch dieser Einheit erfolgt im August 2026! Das geräumige Schlafzimmer befindet sich im Eingangsbereich rechts von der Diele, und verfügt über einen sehr zweckmäßigen und gut einzurichtenden Zuschnitt.
Die Wohnung verfügt u. a. über ein modernisiertes Gäste-WC sowie das entsprechende Tageslichtbad mit Dusche. Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Objekt und kann vom Erwerber übernommen werden.
Alle Räume werden von der geräumigen und sehr wohnlichen Diele aus erschlossen. Den Essbereich erreicht man auch direkt über die Küche. Er ist offen mit dem Wohnzimmer verbunden, und grenzt direkt an den gartenseitig anschließenden Balkon, der über eine Ausgangstüre in der großflächigen Fensteranlage zu betreten ist.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine annähernd identische Aufteilung. Die Terrasse mit direktem Gartenzugang ersetzt hierbei den Balkon. Im Bad ist neben der Dusche auch noch eine Badewanne vorhanden. UND, die Wohnung befindet sich noch nicht in dem Renovierungszustand wie das 1. Obergeschoss, und kann dem Geschmack des Erwerbers entsprechend modernisiert werden. Die Wohnung ist bereits geräumt und kann kurzfristig übernommen werden.
Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind analog aufgeteilt und in einem sehr guten wohnlich nutzbaren Zustand. Baurechtlich handelt es sich jedoch um ca. 69 m² Nutzfläche. U. a. sind ein modernes Duschbad und ein separates WC vorhanden. Die auch hier vorhandenen Kücheneinbauten verbleiben ebenfalls im Objekt. Wir haben den derzeitigen Genehmigungsstatus der Flächen unter den Fotos angegeben, damit Sie die tatsächliche Qualität der Räume erkennen können.Auch die Räumlichkeiten im Keller bieten sowohl für eine Eigennutzung als auch für eine Vermietungssituation ausreichend Platz und Möglichkeiten. So sind Bereiche für Waschmaschinen und Trockner vorhanden. Haustechnik, Heizung und Vorrat finden ihren Platz genauso wie eventuelle Einzelkeller und Gemeinschaftsräume. Aktuell sind neben einer kleinen Werkstatt auch eine Sauna und ein Raum für die Gartengeräte vorhanden. Über eine Außentreppe ist der Garten direkt zu erreichen.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Das Haus verfügt derzeit über zwei abgeschlossene Wohnungen und eine weitere wohnlich ausgebaute Einheit im Dachgeschoss. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Kölner Stadtteil Dünnwald. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, was zu einer angenehmen und familienfreundlichen Wohnatmosphäre beiträgt.

Dünnwald zählt zu den beliebten rechtsrheinischen Wohnlagen Kölns und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Kölner Innenstadt. In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Dellbrücker Zentrum weitere Geschäfte, Cafés und Restaurants.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen S-Bahn- und Busverbindungen besteht eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt sowie an umliegende Stadtteile. Mit dem Auto sind sowohl die Autobahnen A3 als auch A4 zügig erreichbar, wodurch eine gute regionale und überregionale Vernetzung gewährleistet ist.

Familien profitieren zudem von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig urbaner Nähe.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Diele OG-Wohnung



Gäste-WC OG-Wohnung

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Schlafen OG-Wohnung



Bad Teilansicht 1 OG-Wohnung

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Bad Teilansicht 2 OG-Wohnung



Küche Teilansicht 1 OG-Wohnung

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Küche Teilansicht 2 OG-Wohnung



Essen OG-Wohnung

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Wohnen OG-Wohnung



Wohnen/Essen EG-Wohnung

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Schlafen EG-Wohnung



Bad EG-Wohnung

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Küche EG-Wohnung



ausgebaute Nutzfläche Dachgeschoss

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



ausgebaute Nutzfläche Dachgeschoss



ausgebaute Nutzfläche Dachgeschoss

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



ausgebaute Nutzfläche Dachgeschoss

Daniel Majkopet

Tel. 0214-86090009

info@juber-immobilien.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de

Ausstattung

— ** massive, voll unterkellerte Bauweise - Kellerausgangstreppe ** seitlich angebaute Einzelgarage (Erneuerung der Dachhaut 2025) mit Zugang zum Garten und elektrischem Torantrieb mit Fernbedienung Stellplatz vor der Garage ** Satteldach mit Ziegeleindeckung Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung 2014 ** Ölbrennwertheizung aus 2010 neues Ausdehnungsgefäß 2025 - Öltank unter der Garage außerhalb des Hauses (letzte Tankreinigung aus 2023) ** massives Treppenhaus mit Kunststeinbelag ** Isolierglasfenster - Rollläden mit größtenteils elektrischem Antrieb Aluminium aus 2025 ** Einbauküchen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss ** Terrasse im EG mit direktem Gartenzugang - Balkon im 1. Obergeschoss (Balkonsanierung 2021) - jeweils mit elektrischer Markise ** Saunakeller mit Dusche und Solarium ** Dachboden über Einschubtreppe aus dem Dachgeschoss erreichbar

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung des Verkäufers sind die bisher damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) und Baugesetzbuch (BauGB) mit der Stadt Köln abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor.

Angaben zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis, gültig vom 29.03.2026 bis 28.03.2036, wesentlicher Energieträger Heizung: Öl, Endenergiebedarf 198,2 kWh(m²*a), Effizienzklasse: F, Baujahr Gebäude: 1964, Baujahr Anlagentechnik: 2010; Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

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.

Daniel Majkopet
Tel. 0214-86090009
info@juber-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Daniel Majkopet

Juber Immobilien Marketing GmbH

Telefon: 0214-86090009

E-Mail: info@juber-immobilien.de

Diese Immobilie online