

Köln – Ostheim

Freistehendes Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten, Garten & Doppelgarage in ruhiger Lage

???????? ??: 25390010



www.von-poll.com

???? ??: 645.000 EUR • ??: ca. 210 m² • ??: 7 • ??: 585 m²

??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ??? ??????

??????? ???????:	25390010
??????????	ca. 210 m²
????????	7
???? ???????????	1955
????? ???????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

???? ??????	645.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1988
???????? ????????????	??????
??????	?????????????? ???????

??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	248.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



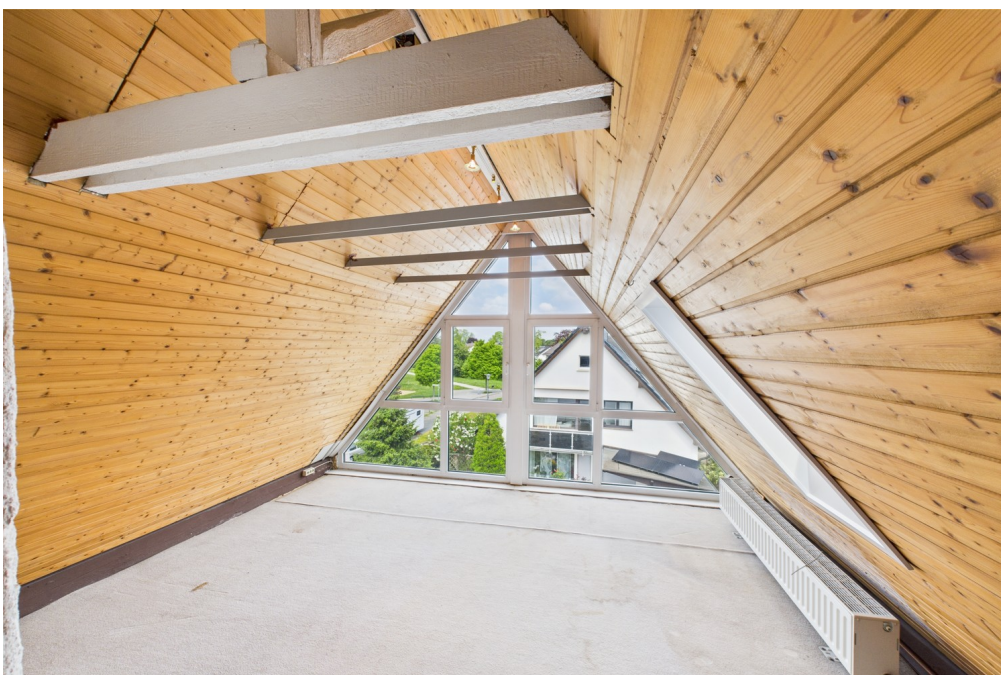
??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



???????? ??: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ???????



??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

?? ????????



??????? ???????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage im Kölner Osten wurde 1955 errichtet und 1980 durch einen Anbau erweitert. Heute bietet es eine Wohnfläche von ca. 210 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 133 m² – ideal für große Familien, für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für die Mehrgenerationennutzung. Das 585 m² große Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen. Mit insgesamt sieben Zimmern, drei Bädern, einer Terrasse, einem Garten, einer Doppelgarage, einem Außenstellplatz und einem durchdachten Grundriss überzeugt dieses Objekt nicht nur durch Platz, sondern auch durch seine verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits durchgeführte Modernisierungen – darunter die Heizung (2006) und eine komplette Dacherneuerung (2021) – unterstreichen den gepflegten und soliden Zustand des Hauses. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen Eingangsbereich. Direkt angrenzend befindet sich ein offener Raum, der bei Bedarf wieder abgetrennt werden kann – ideal als zusätzliches Zimmer oder Homeoffice nutzbar. Die Küche ist funktional geschnitten und das Badezimmer mit Dusche ist praktisch gelegen. Das Highlight ist der große, helle Wohn- und Essbereich, der durch die Öffnung von drei ehemals separaten Zimmern entstanden ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Markise und in den sonnigen Garten. Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss bieten Komfort und Sicherheit. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und zwei Bäder. Das größte Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer en Suite mit Badewanne (aktuell ohne Toilette). Ein weiteres Badezimmer mit Dusche steht allen Bewohnern zur Verfügung. Im Dachgeschoss wurde ein Raum wohnlich ausgebaut, ein weiterer lässt sich z.B. als zusätzliche Abstellfläche nutzen. Das große Giebelfenster eröffnet einen wunderschönen Blick ins Freie und macht diesen Raum zu einem echten Hingucker. Das Dach wurde 2021 vollständig neu eingedeckt. Der komplett unterkellerte Bereich unterteilt sich in fünf Räume. Neben einem Heizungs- und Technikraum stehen großzügige Flächen für Hobby, Lager oder Werkstatt zur Verfügung. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2006. Zum Haus gehören eine Doppelgarage aus dem Baujahr 1960 sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Dieses Haus vereint viel Platz, durchdachte Grundrisse, eine ruhige Lage und bereits durchgeführte Modernisierungen zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenlösung oder mit Homeoffice – hier sind Ihrer Gestaltung kaum Grenzen gesetzt.

??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

??? ??? ??? ???????????

Inmitten eines gewachsenen Wohngebiets im rechtsrheinischen Köln-Ostheim liegt diese Immobilie in einer Umgebung, die mit ihrer ruhigen, beinahe dörflichen Atmosphäre sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Hier begegnen sich gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser, eingebettet in üppiges Grün und blühende Vorgärten. Trotz der idyllischen Ruhe ist die Anbindung hervorragend. Wer das urbane Leben schätzt, erreicht mit Bus oder Bahn in wenigen Minuten die Innenstadt oder andere Kölner Stadtteile. Auch die nahegelegene Autobahn sorgt für optimale Mobilität – ob zur Arbeit, ins Bergische Land oder für spontane Ausflüge am Wochenende. Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Apotheken sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Ein toll ausgestatteter Spielplatz befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und auch Kitas und Schulen befinden sich in der Nähe – perfekt für Familien, die sich kurze Wege und ein verlässliches Umfeld wünschen. Für die kleinen Auszeiten im Alltag laden Parks und Grünflächen zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Durchatmen ein. Wer hier lebt, genießt das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt – und die Ruhe eines Wohnviertels, das Lebensqualität großschreibt.

??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25390010 - 51107 Köln – Ostheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com