

Köln – Worringen

## Freistehendes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Ausbaumöglichkeit

????????? ??????????: 22406015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 750 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ??? ??????

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| ??????? ????????   | 22406015                     |
| ??????????         | ca. 100 m²                   |
| ????? ??????       | ????????????? ?????          |
| ????????????? ???  | ????????? ?? ??<br>????????? |
| ?????????          | 4                            |
| ?????????          | 1                            |
| ????? ???????????? | 1958                         |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                   | 450.000 EUR                                                                           |
| ??????                          | ?????????????<br>???????????????                                                      |
| ?????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????            | 2000                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????      | ?????????                                                                             |
| ?????????????????????<br>?????? | ca. 0 m²                                                                              |
| ????????                        | ?????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????                                  |

??????? ???????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

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

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

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

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

VERBRAUCH

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

OEL

??????

259.30 kWh/m²a

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

22.06.2032

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

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

????

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

H

???????? ??: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ???????



??????? ???????? : 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ????????



??????? ???????? : 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ????????



??????? ???????? : 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ????????



??????? ???????? : 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ????????



??????? ???????? : 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ????????



???????? ???????? : 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ????????



???????? ??: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ???????



???????? ?????????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

?? ?????????



??????? ?????????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in ruhiger Lage von Worringen dieses charmante Einfamilienhaus mit vielversprechender Ausbaureserve. Die Immobilie wurde im Jahr 1958 in Massivbauweise auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und wartet nun auf motivierte Eigentümer, die Ihr zu neuem Glanz verhelfen möchten. Die Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt sich in diesem Grundriss auf zwei Ebenen. Über einen gepflasterten und etwas erhöhten Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Zuhause mit einer verklinkerten Fassade. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Dielenbereich, der Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden und angrenzendem Wintergarten führt. Die bodentiefe Fensterfront und der beheizte Wintergarten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Hier erwartet Sie ein komfortabler Erholungsort, in welchem Sie von nun an ganzjährig die Nähe zur Natur genießen können, unabhängig von Wind und Wetter. Über den Wintergarten erreichen Sie den pflegeleichten und weitläufigen Garten mit Süd-Ausrichtung. Hier fühlen sich Naturliebhaber wohl! Der nachträglich errichtete Anbau, der ebenfalls an den Wohnbereich grenzt und beispielsweise als Lesezimmer genutzt werden kann, erweitert mit dem Wintergarten die offizielle Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> auf mehr als 100 m<sup>2</sup>. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende und ist aktuell noch mit einer Einbauküche versehen. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss das hellgeflieste Tageslichtbad mit einer Badewanne. Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches über drei weitere Zimmer verfügt. Zur Hausvorderseite befindet sich das größere Kinderzimmer mit einem platzsparenden Einbauschränk. Das in der Mitte liegende Zimmer könnte als weiteres Kinderzimmer oder auch als praktisches Büro genutzt werden. Das großzügige Hauptschlafzimmer besitzt neben einem platzsparenden Einbauschränk auch einen französischen Balkon, der Ihnen einen idyllischen Blick in den weitläufigen Garten bietet. Die Zimmer sind mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet und verfügen entweder über elektrische oder manuelle Rollläden. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. Die geräumigen Kellerräume sorgen für ausreichend Stauraum und bieten mit den vorhandenen Anschlüssen den idealen Platz für Waschmaschine und Trockner. Komplettiert wird das Einfamilienhaus durch die praktische Garage mit Rolltor und einem Stellplatz. Der Zustand dieser Immobilie lässt sich als modernisierungsbedürftig beschreiben, verfügt jedoch über eine gute Bausubstanz. Zuletzt wurde das Dach im Jahr 2000 erneuert. Neben diesem charmanten Einfamilienhaus umfasst das hier beschriebene Angebot auch noch eine vielversprechende Ausbaureserve. Die neben dem Bestandsgebäude liegende und an der Straße angrenzende Grundstücksfläche bietet dem Erwerber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Unabhängig von der regulären Nutzung des bestehenden

Einfamilienhauses, könnte dieses sowohl um einen Anbau erweitert als auch abgerissen und mit einem Neubau versehen werden. Zusätzlich bestünde die Möglichkeit, neben dem Bestandsgebäude ein weiteres eigenständiges Einfamilienhaus zu erbauen. Nach einer ersten Vorprüfung wäre es zum Beispiel möglich, dieses neue Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen zu realisieren. Gerne beraten wir Sie hier zu den denkbaren Bebauungsmöglichkeiten. Da das mögliche Baugrundstück innerhalb der §34e Satzung der Stadt Köln liegt, muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Ein Bebauungsplan liegt somit nicht vor, für verbindliche Informationen zu diesem Projekt muss eine Bauvoranfrage gestellt werden. Aktuell wird das unbebaute Grundstück von Werbetafeln umzäunt, die an die Firma STRÖER vermietet sind und jährliche Mieteinnahmen erwirtschaften. Dieser Mietvertrag kann auf Wunsch monatlich gekündigt werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

??????? ?????????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

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

Ihr neues Zuhause befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil Worringen. Worringen gilt als nördlichster Stadtteil Kölns und zeichnet sich vor allem durch seinen ländlichen Charakter aus. Der historische Ortskern mit seinen alten Hofanlagen konnte teilweise bis heute seinen mittelalterlichen Charme bewahren. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und Friseure sind in nur wenigen Autominuten zu erreichen. Zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind sogar fußläufig schnell zu erreichen. Über die Autobahnen A57 und A1 gelangen Sie innerhalb von zwanzig Autominuten in die Kölner Innenstadt, die Ihnen jeglichen Einkaufswunsch erfüllt. Der Flughafen Köln-Bonn ist in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die nur 160 Meter entfernte Bushaltestelle mit Anschluss an die Buslinie 120 befördert Sie beispielsweise in das Ortszentrum von Chorweiler. Die Worringer S-Bahn Haltestelle bietet Ihnen mit der S11 eine Direktverbindung nach Köln, Düsseldorf und Bergisch Gladbach und ist ebenfalls mit dem Bus oder dem Auto schnell zu erreichen. Kindergärten und zwei Grundschulen befinden sich im Ort selbst, weiterführende Schulen sind in den angrenzenden Stadtteilen zu finden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Dormagen und Longerich. Ein beliebtes Reiseziel ist der drei Autominuten entfernte Rheindamm, über den sich spazieren oder Fahrrad fahren lässt. Ebenfalls in der Nähe liegt das Naturschutzgebiet Worringer Bruch, welches zu ausgiebigen Wanderungen einlädt.

??????? ???????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 259.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die  
Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 22406015 - 50769 Köln – Worringen

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

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal  
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)