



Wohnfläche  
**115 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Grundstücksfläche  
**371 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**485.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 485.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Zentral

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen

Dachform Satteldach

## Flächen

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	371 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1

## Zustand

Baujahr	1975
Zustand	-

## Sonstiges

Objektnummer	131290NW
Objekt-ID	FIO-10517213240
Anbieter-ID	162500

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 371m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen erstrecken. Es bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und den persönlichen Wohnraum. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche mit Essbereich sowie ein Gäste-WC. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen eine Verbindung zum Außenbereich.

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das drei Schlafzimmer und ein Badezimmer beherbergt. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und ermöglichen Rückzugsmöglichkeiten zum Entspannen.

Das Haus verfügt zudem über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hobby- oder Arbeitsräume bietet. Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet bequem Platz für ihr Fahrzeug.

Das Haus ist leicht sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, es nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu renovieren und zu modernisieren. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen, das den persönlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

Das Reihenendhaus bietet eine ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die den Traum vom Eigenheim in einer attraktiven Lage verwirklichen möchten. Mit großem Gestaltungspotenzial, einer guten Infrastruktur und der Nähe zum Rhein bietet es ein angenehmes und komfortables Wohnen für die Zukunft.

## Beschreibung Ausstattung

- + Grundstück ca. 371m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>
- + Großer Garten
- + Garage
- + Voll unterkellert
- + Separater Kellerzugang
- + Gäste WC
- + Viel Gestaltungspotenzial
- + Gute Infrastruktur

## sonstige Angaben

Weitere Fotos und umfangreiche Informationen erhalten Sie bei einem persönlichen Termin in unseren Beratungszentrum oder vor Ort. Alle Angaben und Berechnungen dieser Unterlagen beruhen auf Aussagen des Eigentümers.

Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Gern sind wir auch bei einer geeigneten Finanzierung und/oder beim Verkauf Ihrer Immobilie behilflich.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und bitten Sie ihre vollständige Kontaktadresse inkl. Anschrift und Telefonnummer anzugeben.

Vielen Dank! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Frontansicht



Eingangsbereich



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon Aussicht



Garage

## Energiepass

Gültig bis	27.05.2034
Primär Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Ausstellungsdatum	27.05.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Willkommen in Köln-Ensen, einem begehrten Vorort am Rheinufer, der für seine malerischen Straßen und seine freundliche Gemeinschaft bekannt ist. Dieses Schöne Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, nur wenige Minuten von Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Die Lage dieses Hauses bietet Ihnen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und natürlicher Schönheit. Genießen Sie Spaziergänge entlang des Rheinuferes oder erkunden Sie die nahegelegenen Naherholungsgebiete wie die Westhovener Aue oder die Zündorfer Groov.

Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 7 befindet sich vor der Haustür. Diese Linie ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung zum Kölner Stadtzentrum sowie anderen Stadtteilen. Die Anbindung an die Autobahnen ist optimal. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A59, A3 und die A4. Dadurch ist eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen möglich. Damit sind sowohl berufliche als auch private Reisen unkompliziert und zeitsparend.

Darüber hinaus bietet Köln-Ensen eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Schulen, die alle leicht zu erreichen sind. Die freundliche Nachbarschaft und die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten machen dieses Viertel zu

einem idealen Ort für Familien und junge Paare.

Kurz gesagt, die Lage dieses Reihenendhauses in Köln-Ensen bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und natürlicher Schönheit sowie eine warme und einladende Gemeinschaft, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Ihr Ansprechpartner

**Matthias Metzler**

Immobilienberater

Telefon: 01734634743