



**Traumhafte Doppelhaushälfte mit
Einliegerwohnung und
bezauberndem Garten!**
Köln, Doppelhaushälfte



Wohnfläche

134 m²



Zimmer

5



Grundstücksfläche

413 m²



Kaufpreis

465.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 465.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen, Teppich, Laminat

Bauweise Massiv

Flächen

Wohnfläche	134 m ²
Grundstücksfläche	413 m ²
Anzahl Zimmer	5.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer	132938NW
Objekt-ID	FIO-10517242400
Anbieter-ID	161100

Objektbeschreibung

Das interessante Haus befindet sich in einer begehrten Lage von Köln – Flittard. Die ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und natürlicher Schönheit. Flittard zeichnet sich durch seine Nähe zur Natur, gute Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten aus. Die Doppelhaushälfte mit Garage präsentiert sich mit der Einliegerwohnung als vielseitig nutzbares Juwel auf einem großzügigen Grundstück mit einem idyllischen Garten. Die Immobilie wurde 1984 um eine 2 Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang erweitert und schafft somit zusätzlichen Wohnkomfort. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste, Familienmitglieder oder kann auch als unterstützendes Vermietungsobjekt genutzt werden. Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet im Erdgeschoss einen offenen Wohn- und Essbereich, mit Zugang auf eine wunderbar große Terrasse. Die Küche mit schönem Tageslicht und Blick in den Garten, weckt die Lust auf Zubereitung kulinarischer Spezialitäten und ein Gäste-WC rundet die Aufteilung passend ab. Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Balkon mit Blick in den eigenen Garten und ein großes Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Dusche und einer Wanne zur Entspannung. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber bietet vielleicht noch Raum für neue Ideen. Der Garten ist ein echtes Highlight dieses Anwesens. Egal ob Sie von einem grünen Rasen mit blühenden Beeten und einem idyllischen Teich oder von einer großen Terrasse mit Pavillon und einem gemütlichen Grillplatz im Freien träumen. Hier können Sie auf einer traumhaften Fläche Ihr eigenes Paradies schaffen und Sommerabende mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden verbringen.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Anbau 1984

Das Gebäude wurde ca. 1956 in massiver Bauweise errichtet und besteht aus zwei Geschossen und einem Kellergeschoss. Erweitert wurde das Haus ca. 1984 durch einen Anbau einer Einliegerwohnung mit Flachdach. Die Außenfassade des Hauses ist verputzt und gestrichen sowie in Teilbereichen verkleinert. Die Fenster sind aus Aluminium mit Doppelverglasung und teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, welche ca. 2015 erneuert wurde und die Warmwasseraufbereitung läuft über Durchlauferhitzer. An Strom- und Wasserleitungen wurden ca. 2023 kleinere Maßnahmen vorgenommen. Die Bäder wurden ca. 1984 zuletzt modernisiert. Die Renovierung der Küche im Haupthaus wurde ca. 2023 zu einem großen Teil durchgeführt und kann nach eigenem Geschmack fortgeführt werden. Bei der Garage handelt es sich um eine Doppelgarage in länglicher Form, welche im inneren unterteilt wurde und zum Teil als Gerätehäuschen genutzt wurde.

sonstige Angaben

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

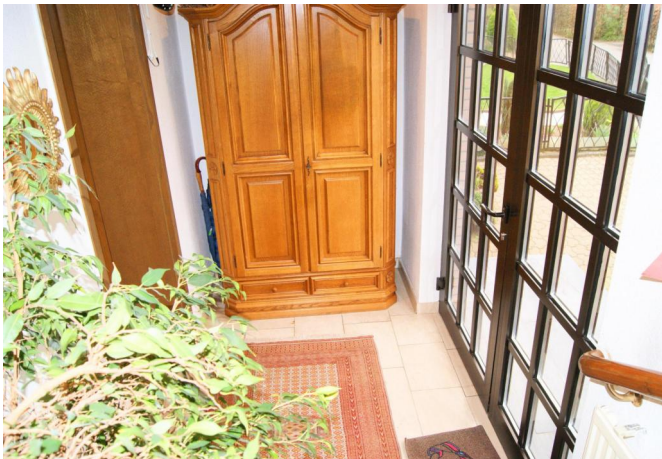
Objektbilder



Hauseingang



Garage



Eingangsbereich



Haus_Wohnzimmer (Bild 1)



Haus_Wohnzimmer (Bild 2)



Haus_Terrasse



Haus_Blick in den Garten



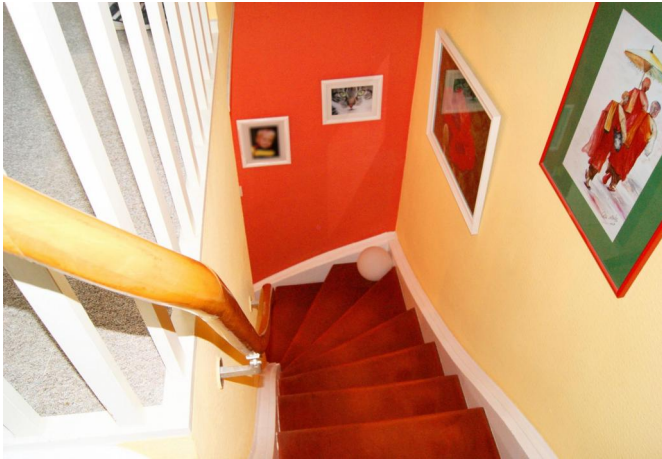
Haus_Diele



Haus_Küche



Haus_Gäste WC



Haus_Innentreppe



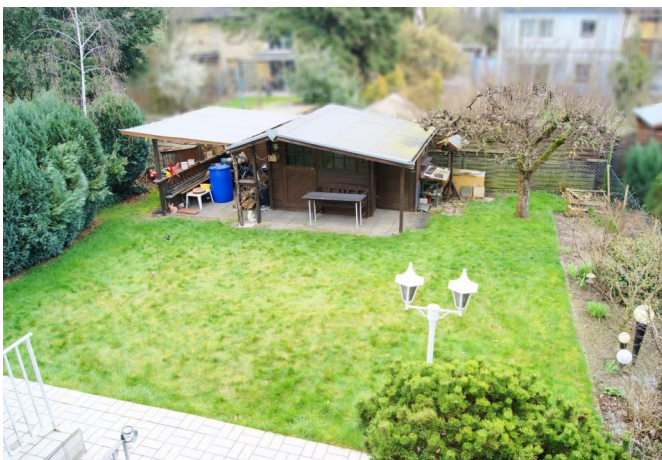
Haus_Kinderzimmer



Haus_Schlafzimmer (Bild 1)



Haus_Schlafzimmer (Bild 2)



Haus_Blick vom Balkon



Haus_Badezimmer



Haus_Flur im Obergeschoss



Haus_Rückseite



Einliegerwohnung_Wohnzimmer (B)



Einliegerwohnung_Wohnzimmer (B)



Einliegerwohnung_Essbereich



Einliegerwohnung_Schlafzimmer



Einliegerwohnung_Schlafzimmer



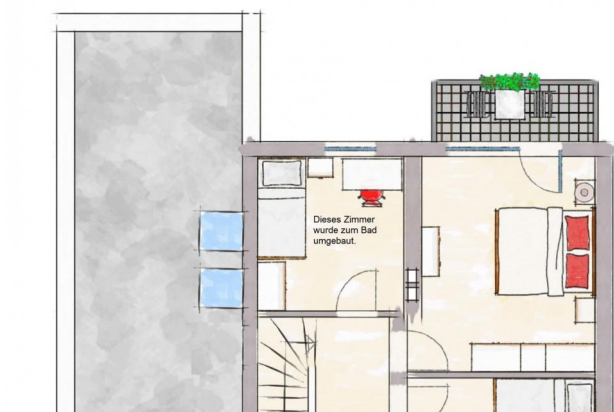
Einliegerwohnung_offene Küche



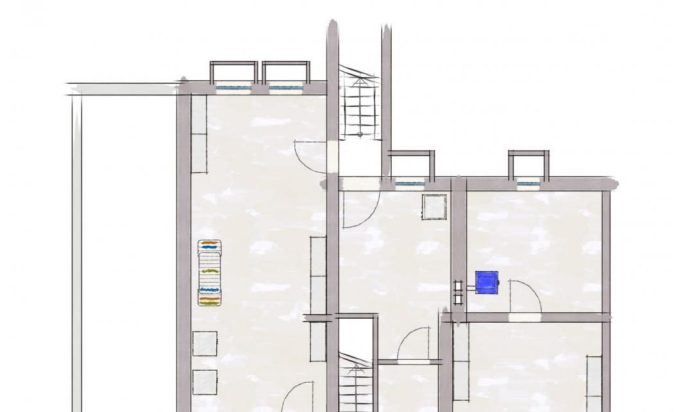
Einliegerwohnung_Duschbad



Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller



Schnitt

Energiepass

Gültig bis	02.03.2034
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Ausstellungsdatum	03.03.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Flittard ist mit ca. 8000 Einwohnern ein rechtsrheinischer Stadtteil von Köln im Bezirk Mülheim. Im Osten grenzt der Ort an den Stadtteil Dünwald, im Süden an den Stadtteil Stammheim, im Westen an den Rhein und im Norden an Leverkusen. Urkundlich wurde Flittard erstmals 989 erwähnt und gehörte seit dem Mittelalter zum Amt Porz im Herzogtum Berg. Seit 1815 wurde der Ortsteil dem Königreich Preußen zugeordnet und erst am 01. April 1914 nach Köln eingemeindet.

In Flittard befinden sich südlich des Bayer-Konzerns gepflegte Gebiete mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern aus den 1930er Jahren. Besonders berühmt ist der Stadtteil durch das Naherholungsgebiet Carl-Duisberg-Park mit japanischem Garten und den großen Frei- und Grünflächen. Hier bieten sich verschiedene Möglichkeiten für Spaziergänger oder Familien. Für Freizeitsportler sind die Tennis- und Hockeyplätze sowie der Motor- und Segelflugplatz des Luftsportclubs beste Voraussetzungen. Zudem sind einige Bildungseinrichtungen, eine Sparkassen-Filiale, ein Ärztehaus, Apotheken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die Erreichbarkeit anderer Stadtteile ist über die Bundesstraße B8 sowie über mehrere Buslinien wie z. B. 151, 152, 156, 201, 217, 251 und 255 gewährleistet.

Ihr Ansprechpartner

Dawid Kaluza

Telefon: 0221 624004

E-Mail: koeln.muelheim@immo.lbs-nw.de

