Köln – Weiden

Traditionelle Villa auf herrlichem Grundstück mit viel Potential

Objektnummer: 26406013



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210.88 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1150 m^2

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Auf einen Blick

Objektnummer	26406013
Wohnfläche	ca. 210.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	242 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

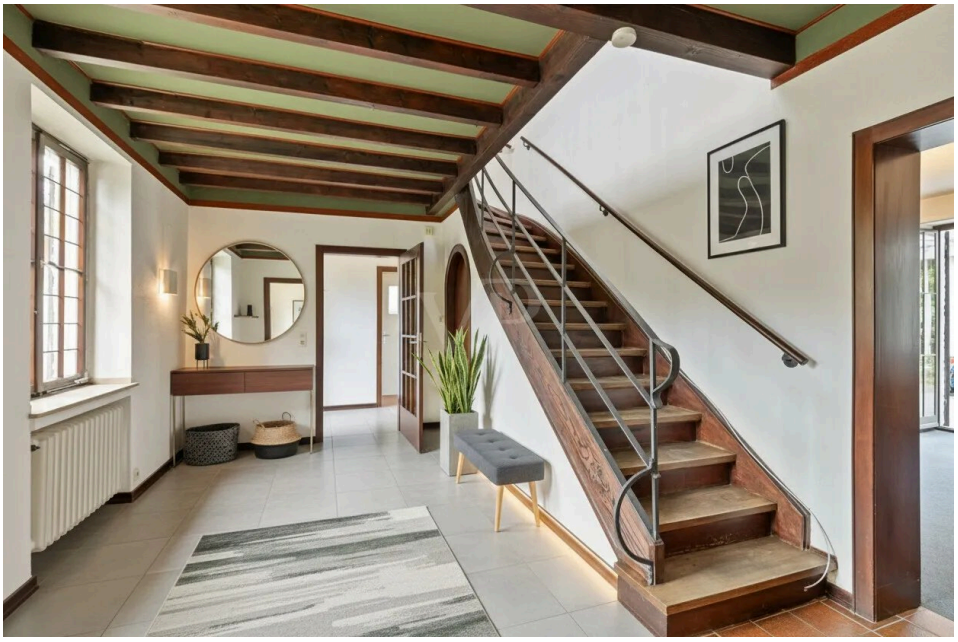
Die Immobilie





Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Die Immobilie





Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Die Immobilie

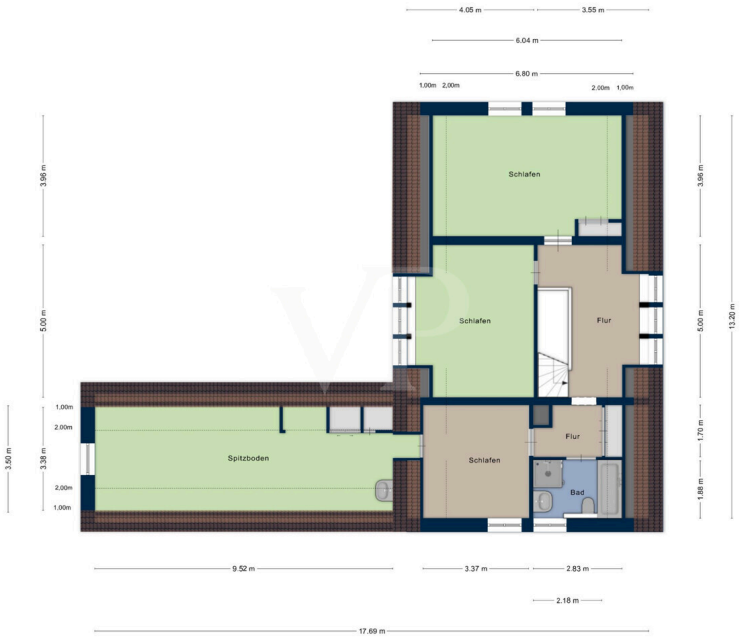




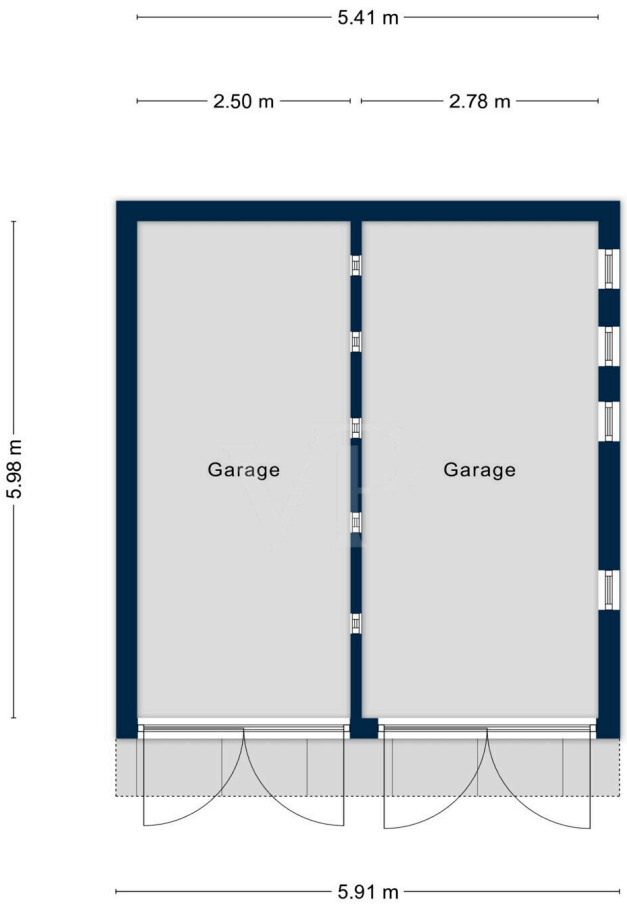
Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Grundrisse




4.05 m
3.55 m
6.04 m
6.80 m
1,00m
2,00m
2,00m
1,00m
3.98 m
5.00 m
3.50 m
1,00m
2,00m
3.38 m
2,00m
1,00m
Schlafen
Schlafen
Flur
Spitzboden
Schlafen
Flur
Bad
3.98 m
5.00 m
1.70 m
1.88 m
13.20 m
9.52 m
3.37 m
2.83 m
2.18 m
17.69 m


3.97 m
1.81 m
1.59 m
5.99 m
3.03 m
3.15 m
4.27 m
Abstellraum
Keller
Keller
Keller
Abstellraum
Abstellraum
Waschküche
Heizung
Öltank
3.96 m
3.53 m
4.99 m
5.38 m
13.24 m
9.52 m
2.80 m
1.52 m
3.11 m
17.69 m



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein traditionell geprägtes Wohnhaus in bester Lage von Köln-Weiden. Das architektonisch sehr ansprechende Gebäude wurde 1954 auf einem ca. 919 m² großen Grundstück erbaut und punktet innen wie außen mit „heimatlichen" Bauformen. Der Baustil erinnert in Teilen an die sogenannte Stuttgarter Schule, die für Schlichtheit in Gliederung und Dekor steht. Im Zuge der erforderlichen Kernsanierung kann diese Villa bei Erhalt des historischen Charakters mit neuem Glanz versehen werden.

Der großzügige, äußerst ruhig gelegene Gebäudekomplex befindet sich in zweiter Reihe und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 211 m² jede Menge Raum zur Entfaltung. Die Immobilie wurde zuletzt als Wohnhaus mit einer großen Einliegerwohnung genutzt und kann sofort übergeben werden. Dieses einzigartige Anwesen ist vielseitig nutzbar. Zukünftig könnte hier eine Familie oder aber auch zwei Generationen ihr neues Zuhause finden.

Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer auf zwei Wohnebenen sieben Wohn- und Schlafräume, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie ein wohnlich nutzbarer Spitzboden zur freien Verfügung. Die Kombination aus Architektur und Raumgefühl verleihen dem Haus einen zeitlosen Charme und eine Wohnqualität, die begeistert. Herzstück des Hauses ist die Wohndiele im Erdgeschoss, von der aus Zugang zu den Wohnräumen sowie zur Küche im Erdgeschoss besteht. Von hier führt ebenfalls eine sehr schöne Holztreppe in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss.

Mit einem Anbau im Jahr 1965 wurde das Haus in südlicher Ausrichtung erweitert und ein L-förmiger Baukörper geschaffen. Der Anbau verfügt – genauso wie das Haupthaus – über ein steiles Satteldach. Der Anbau eignet sich auf der Erdgeschossebene ideal als Einliegerwohnung oder als abgetrennter Bereich zum Wohnen oder Arbeiten für eine Familie. Der im Dachgeschoss des Anbaus vorhandene Spitzboden ist ausgebaut und bietet eine wohnliche nutzbare Nutzfläche von ca. 38,4 m².

Der südlich ausgerichtete Garten befindet sich in einer malerischen Kulisse und ist umgeben von Bäumen. Die überdachte Terrasse mit Blick in den Gartenbereich lädt zum Träumen und Verweilen im Freien ein. Komplettiert wird das Angebot mit zwei nebeneinander liegenden Einzelgaragen, die sich harmonisch in den Vorplatz mit weiteren Stellflächen einfügen. Das vollständig unterkellerte Haus wird derzeit mit einer Ölzentralheizung und separater, zentraler Warmwasseraufbereitung beheizt.

Bestandteil dieses Angebots ist ebenfalls ein Privatweg mit einer Fläche von zusätzlichen 168 m², der als Zuwegung zur Liegenschaft dient. Die gesamte im Grundbuch ausgewiesene Fläche der Liegenschaft beträgt somit 1.087 m².

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem ausführlichen Langexposé zur Verfügung und stellen Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Ausstattung und Details

- angelegter Garten mit Baumbestand und Südausrichtung
- freistehendes Wohnhaus in absoluter Ruhiglage
- private Zuwegung zur Liegenschaft
- sieben Zimmer flexibel nutzbar
- Einfachverglaste Holzfenster im Landhausstil
- zwei Bäder, ein WC
- Öl-Zentralheizung der Marke Vissmann aus dem Jahr 2000
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- zwei Einzelgaragen mit Vorplatz u. weiterer Parkfläche
- überdachte Außenterrasse

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Alles zum Standort

Der Stadtteil 50858 besticht durch seine ausgewogene Verbindung von urbaner Nähe und vorstädtischer Ruhe, was ihn zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien macht. Mit einer stabilen Gemeinschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet der Stadtheil ein sicheres und lebendiges Umfeld, das durch effiziente öffentliche Verkehrsanbindungen eine schnelle Erreichbarkeit des Kölner Zentrums gewährleistet. Die moderaten Immobilienpreise und das wachsende Premiumsegment spiegeln die hohe Lebensqualität wider, die hier geboten wird.

Im Herzen dieses Stadtteils liegt Weiden, ein ruhiger und familienfreundlicher Ort, der mit seiner moderaten Bevölkerungsdichte und dem privaten Wohncharakter eine behagliche Atmosphäre schafft. Die Nähe zu Lindenthal ermöglicht zudem den Zugang zu erstklassigen regionalen Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Weiden überzeugt durch seine hohe Lebensqualität und die Sicherheit, die Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zukunftssicherheit vermittelt.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Von der Kita Sternschnuppe, die nur zwei Gehminuten entfernt liegt, über die Albert-Schweitzer-Grundschule und das Georg-Büchner-Gymnasium, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu renommierten weiterführenden Schulen und Hochschulen in fußläufiger Entfernung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Straßenbahnstation Bahnstraße in nur drei Minuten zu Fuß, erleichtert den täglichen Schulweg und sorgt für flexible Mobilität. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und spezialisierte Einrichtungen wie die Gemeinschaftspraxis Drs Kugler und Hiemer abgedeckt, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Parks, Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter der Alnatura Super Natur Markt und Penny, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese harmonische Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Weiden zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine geborgene Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26406013 - 50858 Köln – Weiden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com