Köln – Vogelsang

Besonderes Wohnensemble - Zwei Häuser, viele Möglichkeiten

Objektnummer: 26406030



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 600 m^2

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

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

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Auf einen Blick

Objektnummer	26406030
Wohnfläche	ca. 278 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie

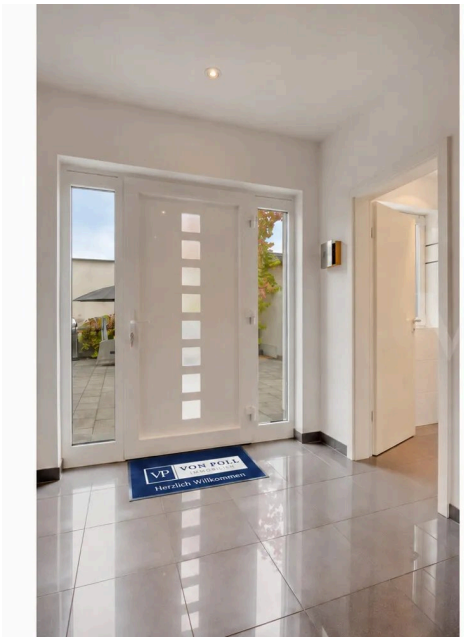


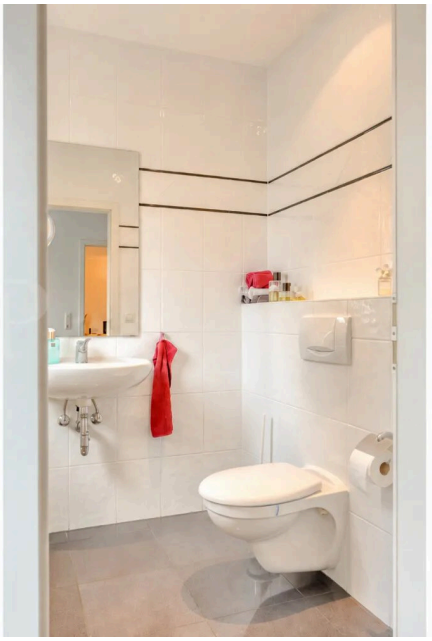


Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie







Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Die Immobilie





Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

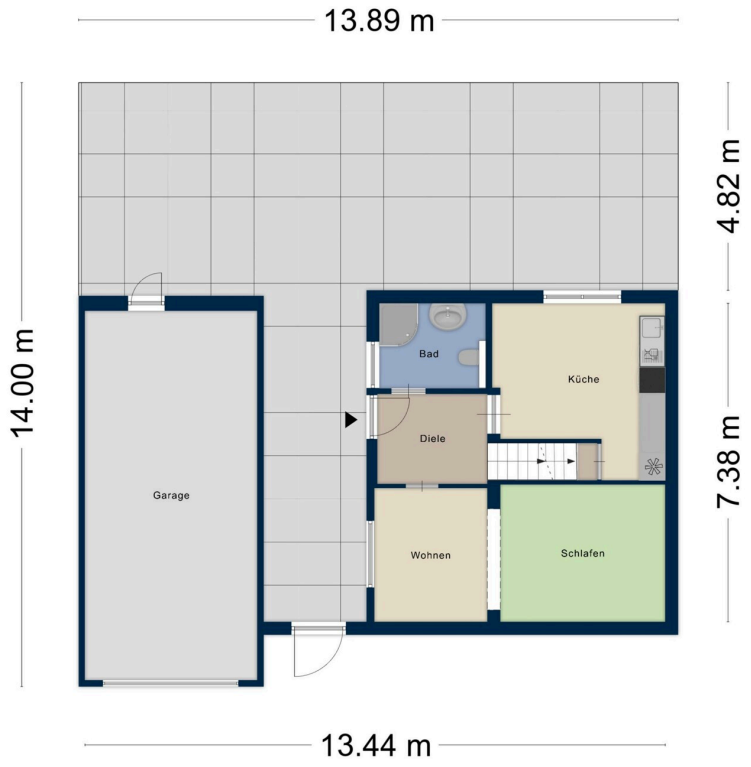
Die Immobilie

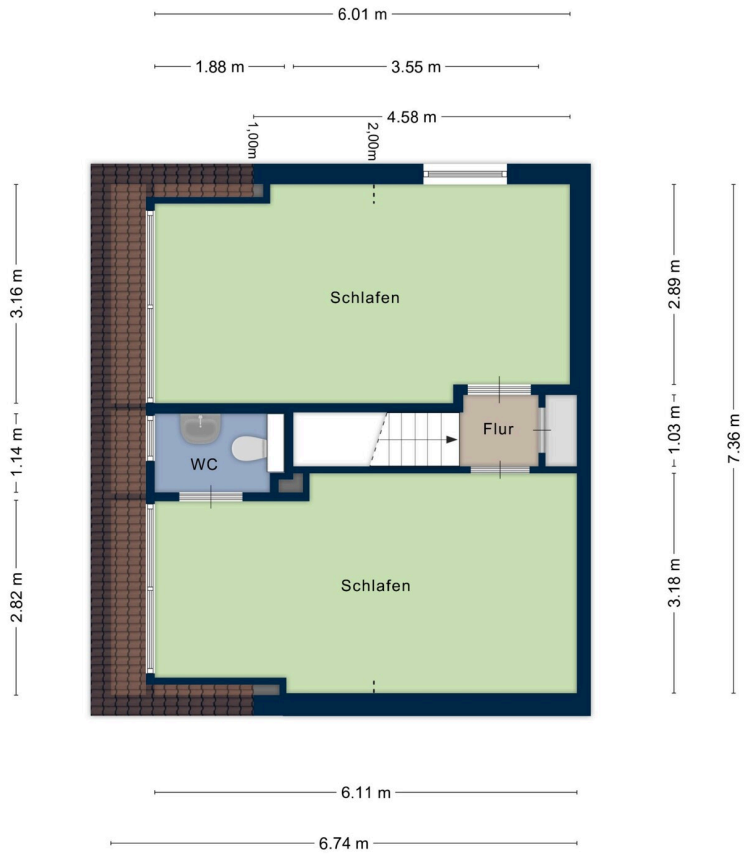


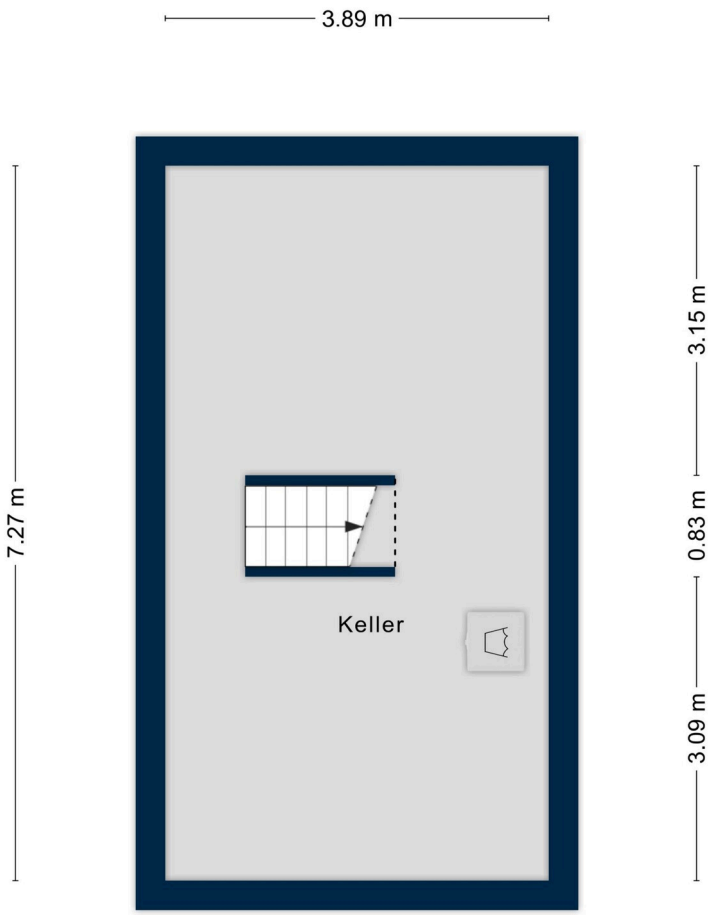
Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

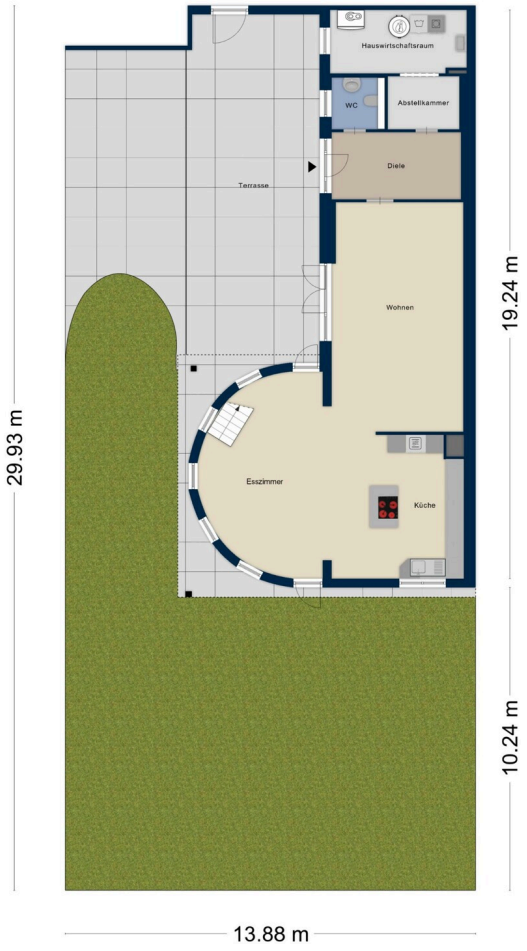
Grundrisse




13.89 m
14.00 m
4.82 m
7.38 m
Bad
Küche
Diele
Garage
Wohnen
Schlafen
13.44 m


6.01 m
1.88 m
3.55 m
4.58 m
1.00m
2.00m
3.16 m
1.14 m
2.82 m
2.89 m
1.03 m
3.18 m
7.36 m
Schlafen
Flur
WC
Schlafen
6.11 m
6.74 m


3.89 m
7.27 m
3.15 m
0.83 m
3.09 m
Keller


Hauswirtschaftsraum
WC
Abstellkammer
Diele
Terrasse
Wohnen
Esszimmer
Küche
29.93 m
19.24 m
10.24 m
13.88 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: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Wohnensemble vereint zwei separate Wohnhäuser auf einem Grundstück und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Käufer, die selbst großzügig wohnen und gleichzeitig von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten.

Das zur Straße gelegene Vorderhaus aus dem Jahr 1952 umfasst eine Wohnfläche von ca. 80 m² und ist derzeit vermietet. Das dahinter liegende, im Jahr 2001 errichtete Wohnhaus bietet großzügiges und modernes Wohnen mit einem geschütztem Gartenbereich. Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge, sodass eine klare räumliche Trennung und ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet sind.

Die Doppelhaushälfte erstreckt sich über zwei Etagen und drei Zimmer. Im Erdgeschoss gelangt man über den Eingangsbereich in den Flur. Hier befinden sich ein Duschbad mit Tageslicht, die Küche mit angrenzendem Essbereich sowie das Wohnzimmer. Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer und ein separates WC zur Verfügung. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie fortlaufend instand gehalten. Insbesondere in den Jahren 2003 und 2004 wurde eine umfassende Sanierung durchgeführt. Zuletzt wurde in 2018 eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Durch die bestehende Vermietung bietet dieser Gebäudeteil bereits ab dem Erwerb die Möglichkeit, laufende Mieteinnahmen zu erzielen.

Das im Jahr 2001 angebaute Hinterhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 198 m² Wohnfläche, einen lichtdurchfluteten Wohnbereich und einer modernen Ausstattung. Bereits der geräumige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie der äußerst weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Ein besonderes architektonisches Highlight bildet die Galerie im Essbereich, von der aus die Treppe in das Dachgeschoss führt. Das offene Raumkonzept und die zahlreichen Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, von denen eines über eine begehbare Ankleide direkt im Zimmer verfügt. Darüber hinaus bietet diese Etage ein komfortables Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Sämtliche Fenster des Hauses sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Innenhof, der vollständig als Terrasse nutzbar ist. Er lädt zum gemütlichen Beisammensein im Freien und entspannten Stunden in der Sonne ein. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen geschützten, uneinsehbaren Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Durch die Anordnung der beiden Gebäude auf dem Grundstück entstehen für beide

Wohnhäuser klar definierte Bereiche. So lässt sich die Immobilie hervorragend als Kombination aus eigenem Zuhause und Kapitalanlage nutzen ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Die Liegenschaft ist auch zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus hervorragend geeignet.

Vor dem Vorderhaus befinden sich drei Außenstellplätze. Darüber hinaus gehört eine große Garage mit ca. 34 m² und einem eklektischen Sektionaltor zum Objekt. Neben ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet sie zusätzliche Abstell- und Staumöglichkeiten.

Für beide Häuser liegen separate Energieausweise vor. Vorderhaus: Klasse C, 83 kWh, Gaszentralheizung von 2019. Hinterhaus: Klasse C, 91 kWh, Gaszentralheizung von 2001. Beide gültig bis 29.10.2036.

Die Kombination aus dem vermieteten Vorderhaus, dem großzügigen Hinterhaus, den getrennten Eingängen sowie einer Garage und mehreren Stellplätzen machen dieses Objekt zu einer Immobilie mit viel Raum zur Entfaltung und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Ausstattung und Details

Allgemein
- Zwei separate Wohnhäuser auf einem Grundstück
- Separate Eingänge für beide Wohneinheiten
- Vermietetes Vorderhaus mit laufenden Mieteinnahmen
- Ruhige Lage in Vogelsang
- Gesamtwohnfläche von ca. 278 m²
- 3 PKW-Außenstellplätze und großzügige Garage mit Sektionaltor
- Zusätzliche Abstell- und Staumöglichkeiten in der Garage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten

Vorderhaus
- Zwei Etagen mit insgesamt drei Zimmern
- Wohnbereich und Küche mit angrenzendem Essbereich
- Tageslichtbad mit Dusche im Erdgeschoss
- Zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- WC im Dachgeschoss
- Umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2003/2004
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018
- Gepflegter und laufend instand gehaltener Zustand
- Derzeit vermietet
- Voll unterkellert

Hinterhaus
- Große Terrasse mit Südausrichtung
- Uneinsehbarer Garten mit viel Privatsphäre
- Lichtdurchflutete Räume und großzügiger Grundriss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Gemütlicher Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Galerie
- Küche der Marke Rational mit Mikrowelle, Backofen, Herd, großen Kühlschrank und separater Kühltruhe
- Architektonisch ansprechende Galerie im Essbereich
- Großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung
- Drei Zimmer im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2001
- Fußbodenheizung

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Köln-Vogelsang, einem angenehm ruhigen und grünen Stadtteil im linksrheinischen Kölner Westen und Teil des beliebten Stadtbezirks Ehrenfeld. Vogelsang ist insbesondere durch zahlreiche Gärten und Grünbereiche sowie seinen gewachsenen beinahe dörflichen Charakter geprägt.

Der Stadtteil bietet somit ein attraktives Wohnumfeld für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig Ruhe, Privatsphäre und ein familienfreundliches Umfeld genießen möchten. Der historische Ortsmittelpunkt rund um den Vogelsanger Markt unterstreicht den gewachsenen Charakter des Viertels. Gleichzeitig befinden sich verschiedene Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung; auch der Kölner Stadtwald ist gut erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Für Familien bietet Vogelsang eine gute Infrastruktur mit Kindertagesstätten sowie mehreren Grund- und weiterführenden Schulen im Stadtteil bzw. in der näheren Umgebung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Apotheken, sind ebenfalls vorhanden.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut eingebunden. Über verschiedene Bus- und Stadtbahnverbindungen bestehen Anschlüsse in Richtung Ehrenfeld und weiterer Kölner Stadtteile. Mit dem Pkw sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile und das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus dem urbanen Angebot Kölns und dem vergleichsweise ruhigen Wohncharakter Vogelsangs. Während das lebendige Ehrenfeld mit seinen zahlreichen Restaurants, Cafés, Geschäften und Freizeitangeboten schnell erreichbar ist, bietet das unmittelbare Wohnumfeld eine angenehm zurückgezogene Atmosphäre.

Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien und Eigennutzer als auch für eine langfristige Vermietung und ergänzt das flexible Nutzungskonzepte der Immobilie optimal.

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26406030 - 50829 Köln – Vogelsang

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