Köln – Roggendorf

Charaktervolle Hofanlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26485009



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1314 m²

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

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

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26485009
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	898.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.05.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie

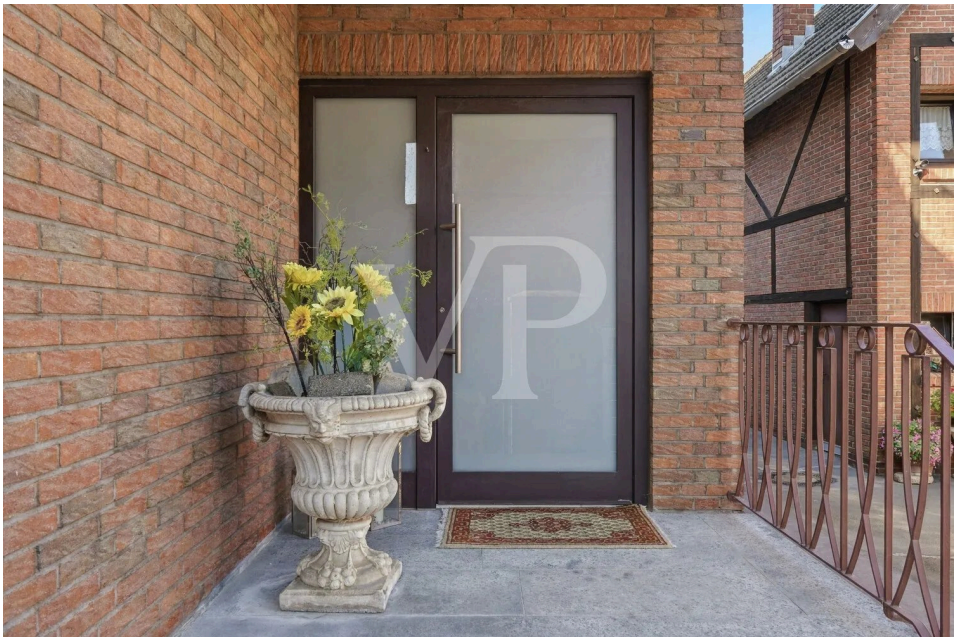




Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie

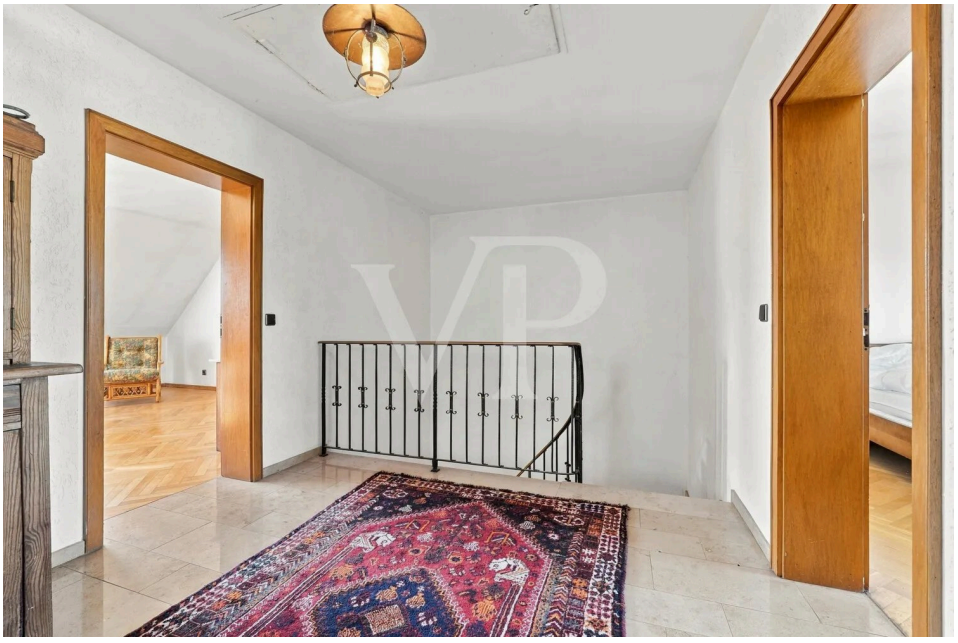




Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

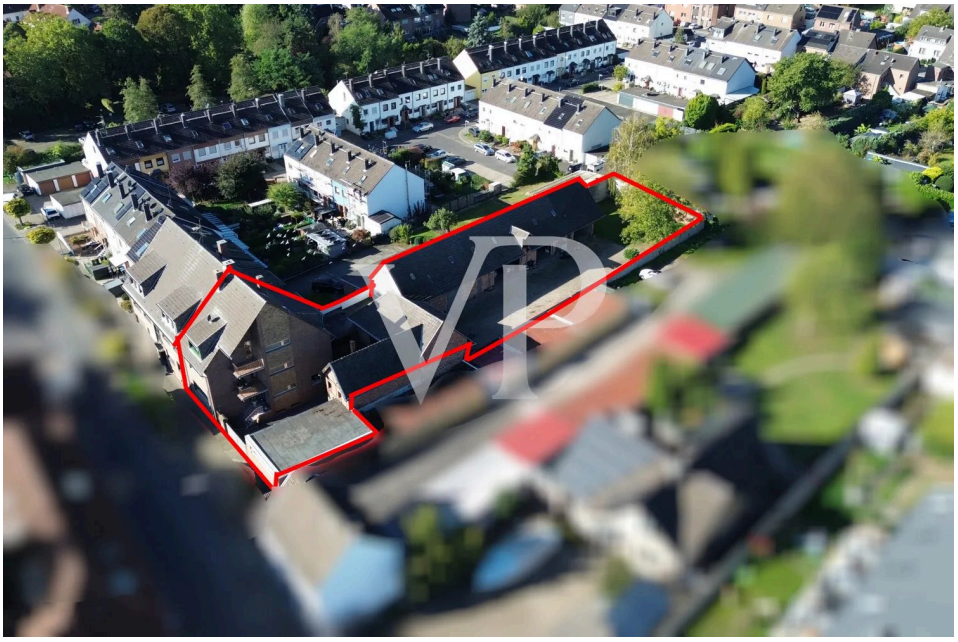
Die Immobilie

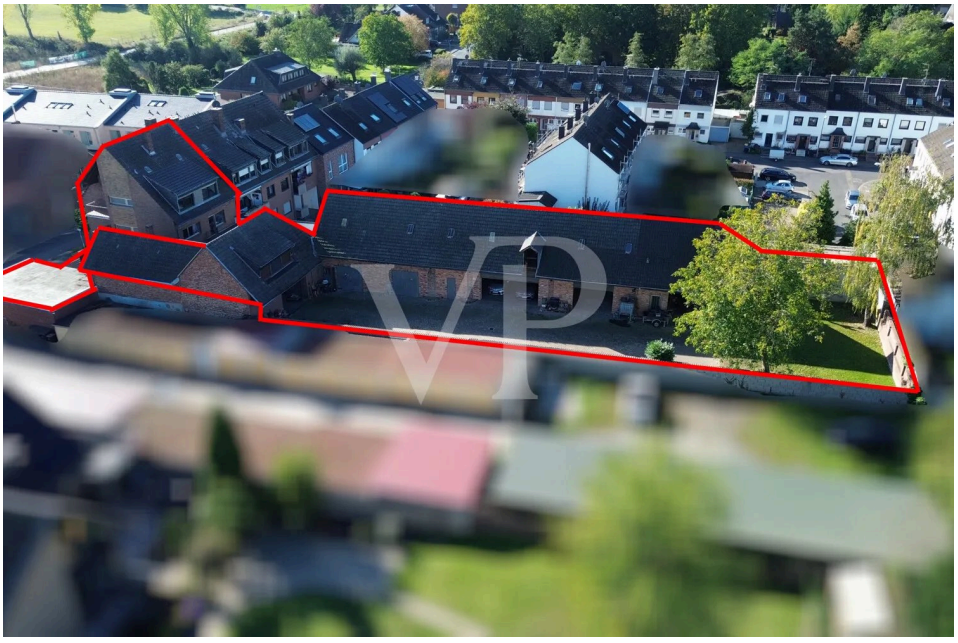




Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

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 - 560 775 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Grundrisse

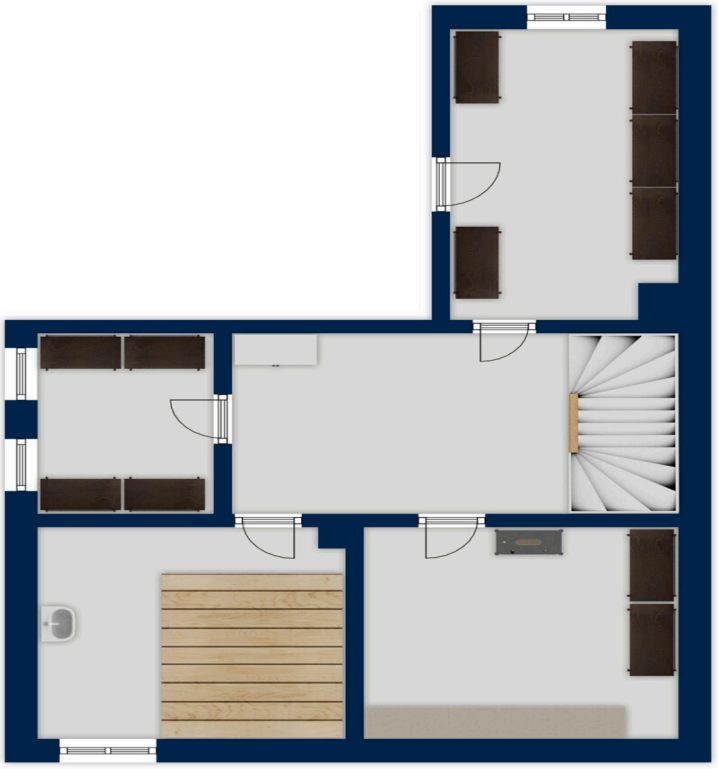




Skizze/Plan, nicht maßstäblich



Ripsodplan, nicht maßstäblich



Ripsedplan, nicht maßstäblich



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: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charaktervolle Hofanlage im Kölner Stadtteil Roggendorf, die sich durch ihre besondere Gebäudestruktur, großzügige Außenflächen und vielseitigen Nutzungsperspektiven auszeichnet. Das Ensemble erstreckt sich über ein ca. 1.314 m² großes Grundstück und umfasst ein Einfamilienhaus mit ca. 245 m² Wohnfläche, eine zum Ausbau vorbereitete Einliegerwohnung mit ca. 76 m² sowie ergänzende Gewerbe- und Nutzflächen von insgesamt ca. 534 m². Mit einer Gesamtfläche von ca. 855 m² vereint die Hofanlage großzügiges Wohnen mit umfangreichen Nebenflächen und interessanten Perspektiven für eine zukünftige Nutzung.

Das im Jahr 1973 errichtete Wohnhaus besticht durch seine zeitlose Klinkerfassade und eine klare Architektursprache. Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt sieben Zimmer, die ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse bieten. Der großzügige Eingangsbereich mit hellem Natursteinboden vermittelt bereits beim Betreten einen einladenden ersten Eindruck. Einen besonderen Blickfang bildet die offene Treppe mit geschwungenem, schmiedeeisernen Geländer, die die einzelnen Wohnebenen miteinander verbindet. Die gut geschnittenen Zimmer zeichnen sich durch eine angenehme Großzügigkeit und viel Tageslicht aus. Zwei Badezimmer, ein Gäste-WC sowie zwei Balkone sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Im Kellergeschoss stehen darüber hinaus drei separate Kellerräume und eine Sauna zur Verfügung.

Ergänzend zum Haupthaus befindet sich eine zum Ausbau vorbereitete Einliegerwohnung mit ca. 76 m² Fläche. Diese eröffnet zusätzliche Perspektiven, beispielsweise für das Mehrgenerationenwohnen, die Unterbringung von Familienangehörigen oder eine spätere Vermietung. Die Realisierung einer entsprechenden Wohnnutzung steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen.

Das Herzstück des Anwesens bildet der weitläufige Innenhof, der sich hinter der Zufahrt erstreckt. Die umliegenden Klinkergebäude schaffen ein harmonisches Gesamtbild und verleihen der Hofanlage ihren unverwechselbaren Charakter. Großzügig befestigte Flächen verbinden die einzelnen Gebäudeteile miteinander und bieten reichlich Platz zum Parken und Abstellen.

Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich eine Garage mit ca. 60 m² Nutzfläche und einer Deckenhöhe von ca. drei Metern. Dank ihrer großzügigen Abmessungen eignet sich diese nicht nur zum Abstellen von Fahrzeugen, sondern bietet auch zusätzlichen Platz für Lagerzwecke oder andere Nutzungen.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks schließen sich weitere Nebengebäude mit umfangreichen Lager- und Abstellflächen sowie zusätzliche Garagen an. Hervorzuheben ist die solide Bauweise der Gebäude, die überwiegend über massive Betondecken verfügen. Das lang gezogene Lagergebäude weist eine Grundfläche von ca. 230 m² auf. Darüber hinaus erstrecken sich begehbare Dachgeschossflächen über die gesamte Länge des Gebäudetrakts und schaffen zusätzliche Nutzfläche.

Abgerundet wird das Ensemble durch einen Garten mit gewachsenem Baumbestand. Die Grünfläche bildet einen reizvollen Kontrast zum gepflasterten Innenhof und schafft einen geschützten Bereich, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Besonders interessant ist das Entwicklungspotenzial der Hofanlage. Für die Umnutzung der rückwärtigen Lagergebäude zu Wohnzwecken wurde in der Vergangenheit bereits ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Die vorhandenen Planungsunterlagen sehen einen Umbau sowie eine teilweise Erweiterung des Gebäudebestands vor, wodurch drei zusätzliche Wohneinheiten entstehen könnten. Diese Planungen verdeutlichen das Potenzial für eine wohnwirtschaftliche Weiterentwicklung und bilden eine Grundlage für die Prüfung künftiger Vorhaben. Die konkrete Realisierung setzt die entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen voraus.

Insgesamt vereint diese außergewöhnliche Hofanlage ein großzügiges Einfamilienhaus, weitläufige Nebenflächen und attraktive Entwicklungsperspektiven zu einem vielseitigen Immobilienensemble. Ob als Familiendomizil mit umfangreichen Lager- und Abstellflächen, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als Grundlage für eine zukünftige wohnwirtschaftliche Weiterentwicklung – das Anwesen bietet zahlreiche Ansätze, um den besonderen Charakter der gewachsenen Hofstruktur mit individuellen Vorstellungen in Einklang zu bringen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Ausstattung und Details

Grundstück und Hofanlage
- Grundstücksfläche von ca. 1.314 m²
- Charaktervolle Hofanlage mit mehreren Gebäudeteilen
- Gesamtfläche von ca. 855 m² gemäß vorliegender Flächenaufstellung
- Davon ca. 534 m² Gewerbe- und Nutzflächen
- Weitläufiger, befestigter Innenhof
- Gartenfläche mit gewachsenem Baumbestand

Wohnhaus
- Baujahr 1973
- Ca. 245 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- Sieben Zimmer
- Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Zwei Balkone
- Heller Natursteinboden im Eingangsbereich
- Offene Treppe mit schmiedeeisernem Geländer
- Parkett- und Fliesenböden
- Einbauküche
- Kamin
- Drei Kellerräume und Sauna
- Öl-Zentralheizung
- Erneuerung der Leitungssysteme und Bäder im Jahr 2010

Nebengebäude und Garagen
- Sechs Garagen gemäß Bestandsangaben
- Einliegerwohnung mit Ca. 76 m² zum Ausbau vorbereitete Fläche
- Garage im vorderen Grundstücksbereich mit ca. 60 m² Nutzfläche und ca. 3 m Deckenhöhe
- Lagergebäude mit ca. 230 m² Grundfläche, derzeit als zusätzliche Garagen genutzt
- Umfangreiche Lager- und Abstellflächen
- Nebengebäude überwiegend mit massiven Betondecken
- Begehbare Dachgeschossflächen über die gesamte Länge des rückwärtigen Gebäudetrakts

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Kölner Stadtteil Roggendorf/Thenhoven, einer gewachsenen Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet, die sich durch ihren dörflichen Charakter und die Nähe zur Natur auszeichnet. Geprägt von Einfamilienhäusern, traditionellen Hofanlagen und weitläufigen Grünflächen verbindet der Stadtteil eine angenehme Wohnatmosphäre mit den Vorzügen der nahegelegenen Großstadt.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort und in den umliegenden Stadtteilen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen stehen insbesondere in Worringen, Chorweiler und dem benachbarten Dormagen zur Verfügung. Das soziale Leben in Roggendorf ist geprägt von einer vielfältigen Gemeinschaft, unterstützt durch Vereine, Kirchen und kulturelle Einrichtungen. Insgesamt bietet Köln-Roggendorf seinen Bewohnern ein angenehmes Umfeld zum Leben und Arbeiten.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Pendler attraktiv. Über die nahegelegene Autobahn A57 bestehen Verbindungen in Richtung Kölner Innenstadt, Neuss und Düsseldorf. Der S-Bahnhof Köln-Worringen bietet Anschluss an das regionale Schienennetz und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Kölner Innenstadt sowie das Umland. Ergänzend erschließen Busverbindungen die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt bietet Roggendorf/Thenhoven eine reizvolle Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die Lage spricht insbesondere Menschen an, die ein ruhigeres Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Anbindung an das städtische Leben verzichten zu möchte

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Sonstige Angaben

Baujahr Nebengebäude: 1859
Fassade: Klinker
lastenfrei
EG: 70 m²
1986 gekauft
Verkaufsgrund: Zieht nach Österreich

Objektnummer: 26485009 - 50769 Köln – Roggendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln
Tel.: +49 221 - 56 07 75 09
E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com