



**CITYHOUSE: Reihenendhaus in bevorzugter Wohnlage mit Terrasse, Balkon, Garten, Keller, Garage**



50767 Köln / Pesch

### Details

externe Objnr	1024400039	Provision	3,57 % des Kaufpreises
Objektart	Haus	Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Reiheneck	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	276 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1969
Kaufpreis	449.000 €	Energieausweis	

wesentlicher  
Energieträger

Öl

Balkon

Ja

## Beschreibung

Einladendes Familienparadies im Kölner Norden!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Reiheneckhaus, das mit seiner massiven Bauweise im Jahr 1969 errichtet wurde und durch seine durchdachte Gestaltung und Architektur beeindruckt.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend im Kölner Norden. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die sogenannte Splitlevelbauweise, bei der das Gebäude auf mehreren versetzten Ebenen errichtet wird und eine interessante Raumaufteilung ermöglicht und somit ein einzigartiges Wohngefühl schafft.

Ein Pluspunkt ist das versetzte Pultdach, welches sich besonders gut für Solar- und Photovoltaikanlagen eignet.

Insgesamt bietet das Reiheneckhaus eine großzügige Wohnfläche von ca. 131 Quadratmetern, die sich auf mehrere Ebenen verteilt und somit ausreichend Platz für die Bedürfnisse Ihrer Familie bietet.

Investieren Sie in die Zukunft mit einer Teilrenovierung sowie einer energetischen Optimierung und verwandeln Sie das Haus zu einem wahren Schmuckstück.

Es erwartet Sie ein schöner Vorgarten und ein überdachter, heller Hauseingangsbereich. Ferner ein Flur, eine separate Küche, ein offenes Esszimmer sowie ein Gäste WC mit Dusche und ein Gästezimmer. In einer weiteren, unteren Ebene, befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront mit Ausblick in den Garten.

Durch die modernen Schiebefensterelemente im Wohnzimmer strömt viel Tageslicht in die Räume. Die hohen Decken verleihen zudem ein großartiges Raumgefühl. Das Highlight ist der große Balkon mit separatem Zugang in den wunderschönen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Wannenbad und eine offene Empore, die als weiterer Raum genutzt werden kann. Diese gut durchdachten Räumlichkeiten schaffen eine wunderbare Atmosphäre für Sie und Ihre Familie.

Die Wohnräume verfügen überwiegend über einen hochwertigen Parkettboden.

Das Souterrain des Hauses hält noch zwei weitere Schlafräume für Sie bereit, jeweils mit eigenem Zugang zur unteren, überdachten Gartenterrasse mit Markise. Dieser Bereich ist vielseitig nutzbar und könnte zum Beispiel als Gästebereich, Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden. Die beiden Terrassentüren

der Schlafzimmer sind aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung und verfügen zudem über verspielte Fensterläden aus weißem Aluminium zum Öffnen und Schließen.

Ferner gibt es noch einen praktischen Abstellraum unter der Treppe für Gartenmöbel und Gartenutensilien.

Das Untergeschoss des Hauses bietet noch zwei weitere Kellerräume.

Für Heimwerker gibt es im Keller einen großen Hobbyraum mit Werkbank und Regalen für zusätzlichen Stauraum Ihrer persönlichen Vorräte und Haushaltsgeräte sowie eine praktische Außentreppe zum Garten. Ferner gibt es einen Heizungsraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner, die den Komfort dieses Hauses abrunden.

Der idyllische und sonnige Garten des Eckgrundstücks ist ein wahrer Traum für Naturliebhaber. Mit ausreichend Rasenfläche, liebevoll angelegten Beeten, Sträuchern und Bäumen wird der Garten zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Die gesamte Fläche ist zudem eingezäunt und sorgt somit für Sicherheit und Privatsphäre.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die praktische Einzelgarage, die sich in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet und Ihnen einen Stellplatz für Ihr Auto sichert.

Das Haus steht leer und ist somit sofort bezugsbereit, damit Sie Ihre Träume von einem neuen Eigenheim schnell in die Tat umsetzen können. Gestalten Sie Ihr neues Heim nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen und machen Sie es zu einem Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Juwel persönlich zu entdecken!

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

## Lage

Im Osten grenzt Pesch an Lindweiler, im Norden liegt Volkhoven/Weiler, im Westen Esch/Auweiler. Im Süden grenzt Pesch an Ossendorf und Bocklemünd/Mengenich.

Pesch liegt ca. 7 km von der Innenstadt entfernt direkt am Kreuz Köln-Nord und ist umgeben von Lindweiler, Esch/Auweiler, Volkhoven/Weiler und Longerich. Der Stadtteil ist dichter bebaut und städtischer geprägt als die anderen Kölner Stadtteile im Norden. Im Westen liegt der Pescher See, im Norden der Escher See mit entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten. Im Norden und Westen punktet Pesch mit seinen beiden Seen und den damit verbundenen Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Infrastruktur ist gut. Im Norden von Pesch liegt ein Gewerbegebiet mit einigen wichtigen Großmärkten und einigen Tennisplätzen.

An der Schulstraße liegt ein großes Schulzentrum mit einem Gymnasium, einer Gemeinschaftsgrundschule und einer Gemeinschaftshauptschule.

Im Süden und Norden liegen mehrere Seen mit etlichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Der Escher See bietet ein Freibad mit Beach Club, welcher besonders bei jungen Leuten beliebt ist.

An der Longericher Straße in Pesch findet man einige Einkaufsmöglichkeiten.

Pesch hat einen direkten Anschluss an die Autobahn zwischen Köln und Düsseldorf und an das Autobahnkreuz Köln-Nord. Zudem fahren hier die Buslinien 122, 125, 126 und 127 in verschiedene Richtungen und bieten so auch einen Anschluss an die U-, S- und die Regionalbahnen.

### **Ausstattung Beschreibung**

Reiheneckhaus, Baujahr ca. 1969

Erdgeschoss

- Vorgarten
- Moderne Hauseingangstür mit Schließanlage
- Heller Flur
- Garderobe
- Küche
- Gäste WC mit Dusche
- Offenes Esszimmer
- Büro oder Gästezimmer
- Wohnzimmer (untere Ebene EG) mit großem Balkon und Treppe in den Garten

---

Obergeschoss

- Elternschlafzimmer
  - Kinderzimmer
  - Wannenbad
-

### Untergeschoss (Souterrain und Kellerräume)

- Vorratsraum/Hobbyraum mit Werkbank und separater Außentreppe zum Garten
- Heizungsraum und Waschküche
- Kinderzimmer 1 / Gästezimmer / Büro mit Zugang zur Terrasse
- Kinderzimmer 2 / Gästezimmer / Büro mit Zugang zur Terrasse
- Überdachte Terrasse mit Markise
- Abstellraum unter der Treppe

- 
- Einzelgarage
- 

### Sanierungen

- 1991 Erneuerung Öl-Brenner von Viessmann
- 1999 Wärmedämmung Kellerwand um Wohnbereich + Kellerdecke
- Baujahr ca. 2000 Erneuerung der Sicherheitstür vom Kellerausgang
- Baujahr ca. 2000 Terrassenschiebefenster mit Wärmeschutzverglasung sowie Rolladenkasten mit Wärmedämmung
- Überwiegend Kunststofffenster isolierverglast Baujahr ca. 2000
- Baujahr ca. 2000 Balkonsanierung, Abdichtung, Platten- und Treppenbelag
- Erneuerungen am Dach in den Jahren 2003 - 2009 wie eine Dachabdichtung, Dachprofile, Wandanschlüsse, Dachgully und Dachblende
- Baujahr ca. 2003 Erneuerung Balkontüre/Schiebeelement
- Flachdachflächen sowie Rinnen ca. 2011 gereinigt, Faserzementplatten am Kamin erneuert und nachversiegelt
- 2012 Einbau einer Türschließeanlage

- 2021 Einbau und Prüfbescheinigung für eine Leckschutzauskleidung des unterirdischen Heizöltanks

### Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

### Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH  
Mindener Strasse 4  
50679 Köln  
Fax: 0221-57080089  
Email: [info@cityhouse-immobilien.de](mailto:info@cityhouse-immobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Vorderseite mit großem Vorgarten



Rückseite Haus Ansicht Balkon und Terrasse



Versetztes Pultdach Seitenansicht



Rückseite Haus



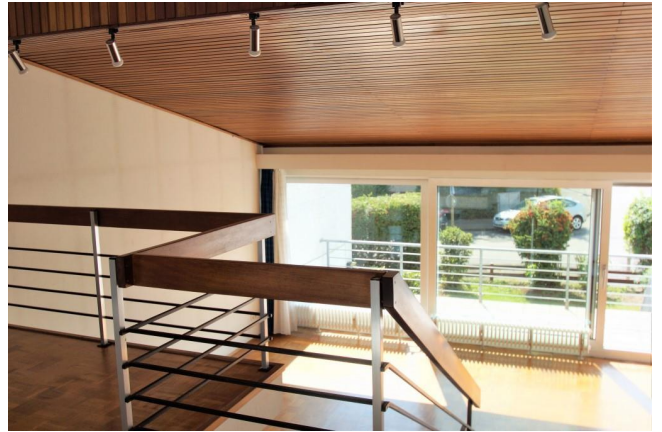
Großer Balkon mit Treppe zum Garten



Treppe zur unteren Terrasse und Garten



Modernes Fensterschiebeelement



Empore OG mit Blick in das untere Wohnzimmer mit Balkon



Schönes Echtholzparkett



Große Fensterfront mit Zugang zum Balkon



Moderne Wohnungseingangstür mit Schließanlage



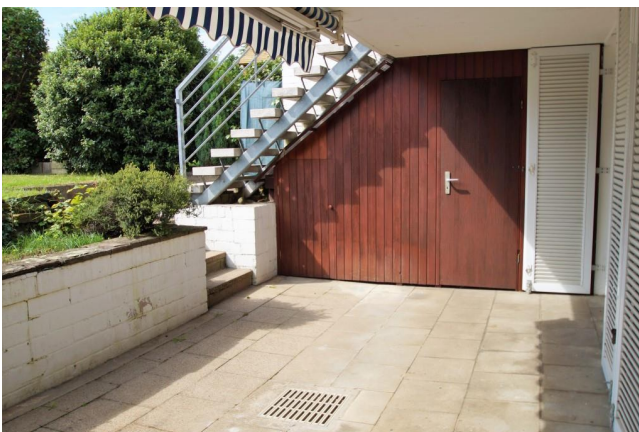
Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG



Wannenbad OG



Terrasse Erdgeschoss/Souterrain mit Markise und eingebautem Abstellraum



Terrasse Souterrain



Souterrain Zimmer 1 mit Terrassenzugang



Souterrain Zimmer 2



Wunderschöner Garten



Garten



Wunderschöner Garten



Großer, heller Kellerraum



Zugang zum Garten



Werkbank für Heimwerker

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern\* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m <sup>2</sup>	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750.000	4.000 - 5.000	80	77	88	88	76	★★★★★
	Makler	H	480.985	2.000 - 3.000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Gebels + Partner	H	k. A.	4.000 - 5.000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4.000	57	78				
	Wirtschafts Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

Wir sind "TOP- Immobilienmakler 2018"

Das Nachrichtenmagazin "Focus-Spezial" hat Immobilienmakler deutschlandweit getestet und uns mit dem Titel "Top-Immobilienmakler 2018" ausgezeichnet.

Maklerbüro	Kollektivempfehlungen				Preisklasse		Services						
	★★★★	★★★	★★	★	ab 1000	ab 2000	4/26	15/15	k.A.	✓	✓	✓	
Belvista	★★★★	★★★★	✓	9	K	ab 1000	ab 2000	4/26	15/15	k.A.	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	★★★★	k.A.	✓	23	K	ab 1000	ab 2000	15/15	15/15	k.A.	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	★★★★	★★★★	✓	9	K	ab 1000	ab 2000	30/80	30/80	✓	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	★★★★	★★★★	✓	36	K	ab 1000	ab 2000	200/90	200/90	✓	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	★★★★	k.A.	✓	6	K	ab 1000	ab 2000	5/50	5/50	✓	✓	✓	✓
Herrn Immobilien	★★★★	★★★★	✓	42	K	ab 1000	ab 2000	5/50	5/50	✓	✓	✓	✓

Überzeugen Sie sich selbst!  
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

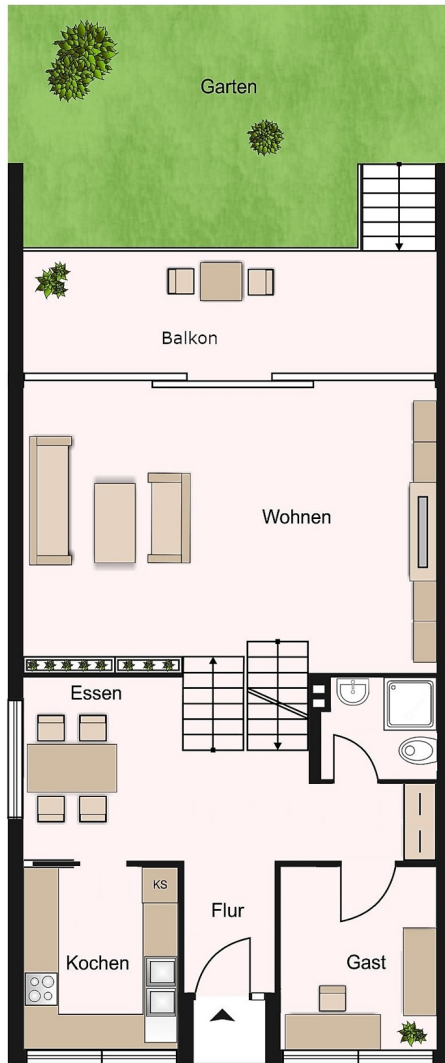
☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

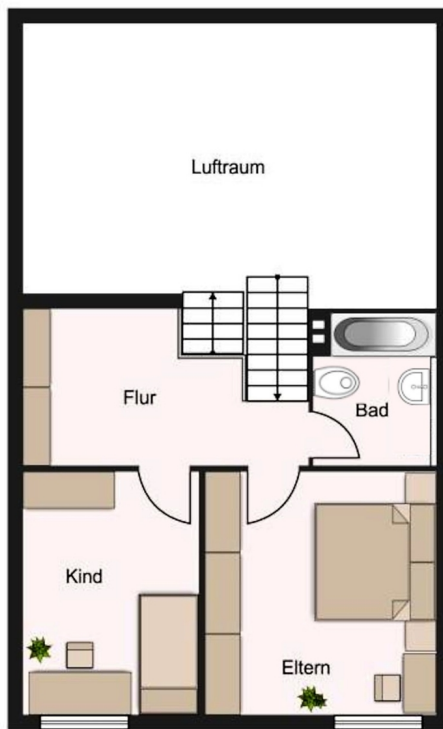
# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

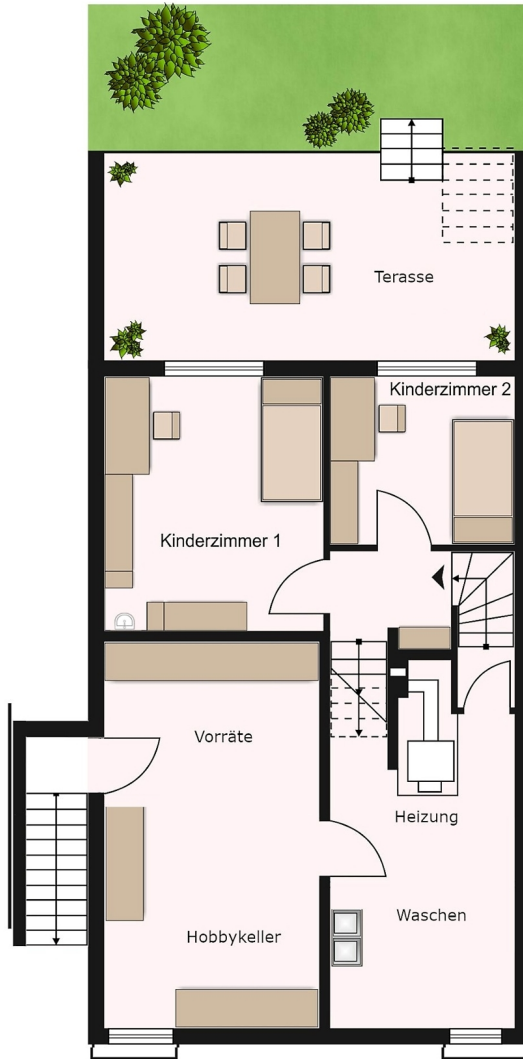
Focus 2018



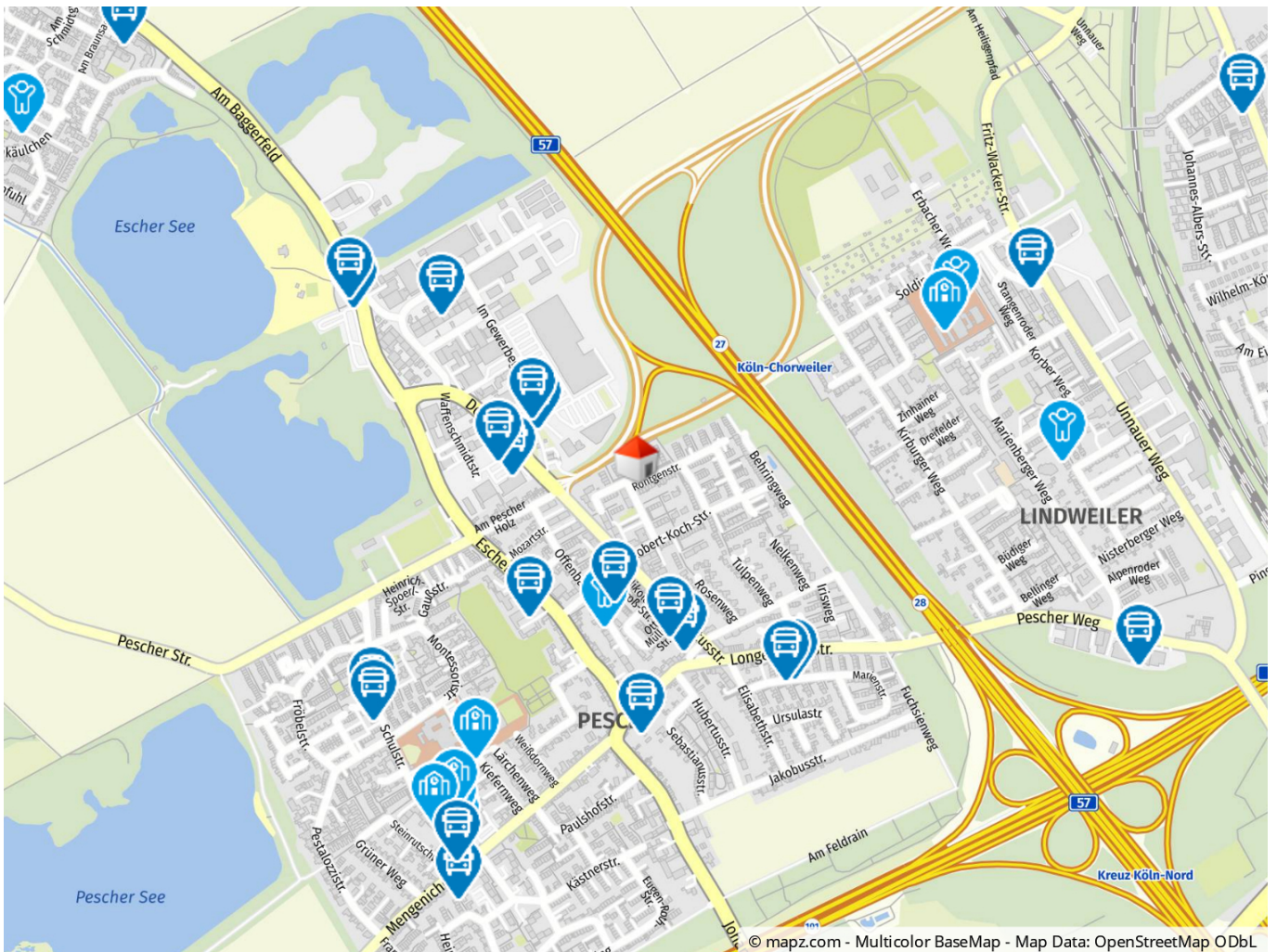
Erdgeschoss mit großem Balkon und Zugang zum Garten



Obergeschoss



Souterrain/Kellerräume



Kartenausschnitt