



CITYHOUSE: TOP Kaufpreis, großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Südlage, Balkon und Hobbykeller



CITYHOUSE

IMMOBILIEN

50999 Köln / Sürth

Details

externe Objnr	1024890039
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	675.000 €

Provision	Die Provision beträgt 2,975 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, inkl. gesetzl. MwSt.
Wohnfläche	180 m ²
Anzahl Zimmer	6

Grundstücksgröße 475 m²
Baujahr lt. 1973
Energieausweis

wesentlicher Energieträger Gas
Balkon Ja

Beschreibung

Schenken Sie sich und Ihrer Familie zu Weihnachten ein "Eigenheim".

Großzügiges Einfamilienhaus im märchenhaften Gartenambiente zu einem märchenhaften Kaufpreis!

Inmitten einer grünen Oase erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus, ein wahres Juwel, das ca. 1973 in massiver Bauweise entstand. Ein Traumhaus mit viel Potential, welches von einem erfahrenen Architekten mit Blick für das Besondere gestaltet wurde und nun auf seine neuen Besitzer wartet.

Der zauberhafte Garten des Hauses in begehrter Südlage wird derzeit von einem professionellen Gärtner liebevoll gepflegt. Hier finden Sie eine Fülle von farbenprächtigen Blumen, Sträuchern und majestätischen Bäumen, die das Anwesen in ein wahres Blütenparadies verwandeln. Die beeindruckende Südterrasse lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen, die Natur zu genießen und den Blick über den Garten schweifen zu lassen.

Das Haus erstreckt sich über beeindruckende ca. 180 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen und bietet darüber hinaus eine großzügige Nutzfläche im Keller/Souterrain mit separatem Eingang. Dies schafft vielfältige Möglichkeiten, um Ihr Wohn- und Arbeitskonzept nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, betreten Sie den großzügigen, hellen Eingangsbereich und das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit einer offen gestalteten Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Genießen Sie den direkten Blick in den wunderschönen Garten oder entspannen Sie auf der großen sonnigen Terrasse. Die meisten Wohnräume sind mit hochwertigem Stäbchenparkett ausgestattet, das den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre verleiht.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Büro und/oder Gästezimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse, ein Wannenbad mit Toilette, ein geräumiges Elternschlafzimmer und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beeindruckt ebenfalls mit großzügigen Räumlichkeiten. Ursprünglich als Kinderzimmer gestaltet, wurde ein großer, heller Wohn- und Schlafraum geschaffen, der durch ausreichend Fenster viel Tageslicht erhält. Dieser Raum bietet zudem einen Balkon mit einem malerischen Blick in den Garten. Bei Bedarf kann dieser Raum wieder in zwei separate Zimmer unterteilt werden. Zusätzlich bietet das Obergeschoss zwei weitere Schlafzimmer und ein separates Duschbad mit Toilette.

Alle Fenster in den Wohnräumen verfügen über Rollläden, ebenfalls im großen Hobbyraum im Souterrain/Keller.

Der geräumige Keller/Souterrainbereich bietet vielfältige Nutzungs- und Stauflächen. Hier finden Sie einen Heizungsraum mit Gaszentralheizung und Wasseraufbereitungstank, eine praktische und große Waschküche, einen Vorratsraum sowie einen großzügigen Hobbyraum mit großer Fensterfront und Tageslicht der

sich zum Garten hin öffnet. Ein eigener Eingang zum Keller/Souterrainbereich befindet sich seitlich am Haus.

Das Grundstück bietet Platz für zwei PKW-Stellplätze. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit der Haltestelle der Stadtbahnlinien 16, 17 und 18 in Sürth sowie schnellem Zugang zu den Autobahnen A555 und A4 in Richtung Köln/Aachen.

Aufgrund des Baujahrs benötigt das Haus einige Sanierungen, um sein volles Potenzial zu entfalten. Dies bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihre eigenen Ideen und Visionen einzubringen und Ihr Traumhaus zu gestalten.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einer bevorzugten, gehobenen Wohnlage, die sich besonders für Familien eignet.

Das Haus ist bereits geräumt und kann nach Absprache zeitnah übernommen werden.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Sürth liegt direkt am Rheinufer und bietet fast kleinstädtischen Charakter. Hier findet man reichlich Grün und der Rheinstrand bietet beste Naherholung. Von den großen aus dem Mittelalter stammenden Höfen Mönchshof, Leihhof, Zehnthof, Strunger- und Falderhof sind noch einige erhalten. Der Falderhof zum Beispiel ist heute ein 3* Hotel. Im historischen Siedlungskern entlang der Sürther Hauptstraße, der Falderstraße und der Straße Am Rheinufer findet man heute noch etwas von der historischen Bausubstanz. In Sürth besonders beliebt ist das Sürther Bootshaus am Rhein. Weitere bekannte Restaurants in Sürth sind „Die Dampfe“ und die „Brauerei Stern“.

Auf den ausgedehnten Grünflächen in Sürth und an den weich abfallenden Stränden mit den weitreichenden Uferwegen kann man sich sehr gut vom Alltagsstress erholen.

Auf der Sürther Hauptstraße und der Falderstraße findet man neben Gaststätten und kleinen Unternehmen auch alles für den täglichen Bedarf. Freitagvormittags findet außerdem ein Wochenmarkt in Sürth statt. In Sürth fährt die Stadtbahnlinie 16, sowie mehrere Buslinien. Mit dem Auto ist man über das Kreuz Köln-Süd oder über die Auffahrt Köln-Rodenkirchen schnell auf der A555 bzw. der A4.

Ausstattung Beschreibung

Einfamilienhaus Baujahr ca. 1973

Erdgeschoss

- Gäste WC
 - Großes Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang
 - Offene Küche im Wohnzimmer mit separater Tür zum Flur
 - Büro/Gästezimmer Gartenseite mit Zugang zur Terrasse
 - Elternschlafzimmer
 - Wannenbad mit Toilette
-

Dachgeschoss

- Großer Wohn- und Schlafrum (ehemals 2 getrennte Zimmer) mit Süd-Balkon und Ausblick in den Garten
 - Kinderzimmer zur Gartenseite
 - Kinderzimmer zur Straßenseite
 - Duschbad mit Toilette
-

Keller/Souterrain

- Heizungsraum
- Waschküche
- Vorratsraum
- Großer Hobbyraum mit Tageslichtfenster und Rollläden zur Gartenseite (Souterrain)
- Separater Eingang zum Keller/Souterrain seitlich vom Haus
- Gepflegter Garten
- Große Terrasse Südlage

- 2 PKW Stellplätze im Freien

- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
 - Fenster Doppelisolierverglasung Kunststoff
 - Überwiegend Rollläden
 - Parkett in Schlaf- und Wohnräumen
-

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

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 2,975 % 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

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



Treppenhaus



Flur EG



Ausblick Küche



Einbauküche



Wohn- und Esszimmer mit offener Küche



Große Fensterfront mit Ausblick



Büro mit Terrassenzugang EG



Elternschlafzimmer EG



Große Südterrasse



Blumenpracht



Rückseite Haus



Gepflegte Sträucher und Bäume



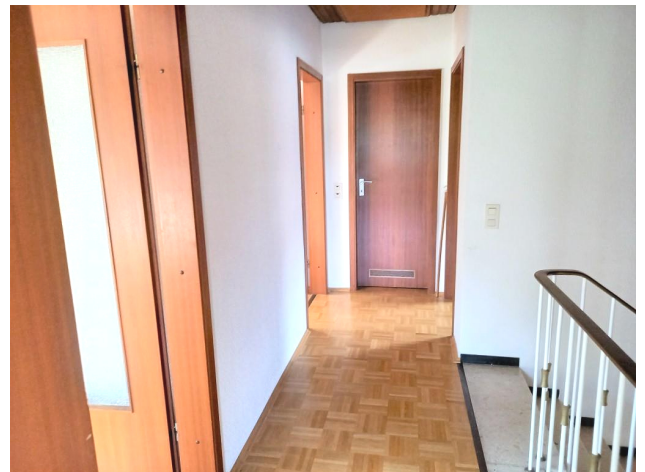
Schön gestaltete Wege im Garten



Wannenbad EG



Treppenaus OG



Flur OG



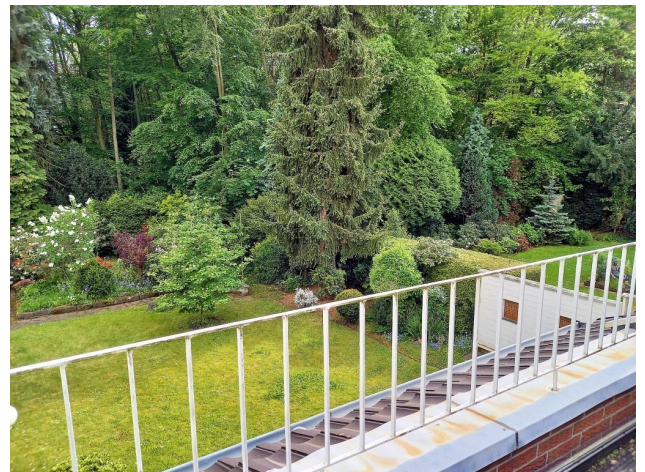
Wohn- und Schlafzimmer OG



Wohn und Schlafzimmer OG



Balkon Wohnzimmer OG mit Ausblick



Aussicht Balkon



Kinderzimmer OG



Helles Kinderzimmer OG



Duschbad OG



Hobbyraum Souterrain



Rückseite Haus/Souterrain



Seiteneingang Souterrain/Keller mit Licht und Handlauf



Erdgeschoss mit Terrasse und Garten



Dachgeschoss mit Balkon

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/m²	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	72	85	88	76	★★★★★
	McHofker	H	480.985	2.000 - 3.000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Oebels + 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

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2021)

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	Kölnregion	Kundenempfehlungen	Premiumvermittlung Immobilien	Miete (in Jahre)	Schwerepunkt	Vermietung (in Jahre)	Verkauf (in Jahre)	Maklerverbund (in Jahre)	Immobilienbewertung	Immobilienfinanzierung	Immobilienmanagement	Schwerpunkt
Belvisio	•	••••	✓	9	K	ab 10	ab 2000	4/26	✓	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	•	k.A.	✓	23	K	ab 10	ab 3000	15/15	✓	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	••••	••••	✓	10	K	ab 10	ab 1000	k.A.	✓	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	•	••••	✓	9	K	12-14	ab 2000	30/80	✓	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	••	••••	✓	36	K	10-18	ab 2500	200/90	✓	✓	✓	✓
Horn Immobilien	••	k.A.	✓	6	K	10-12	3000-4000	5/50	✓	✓	✓	✓

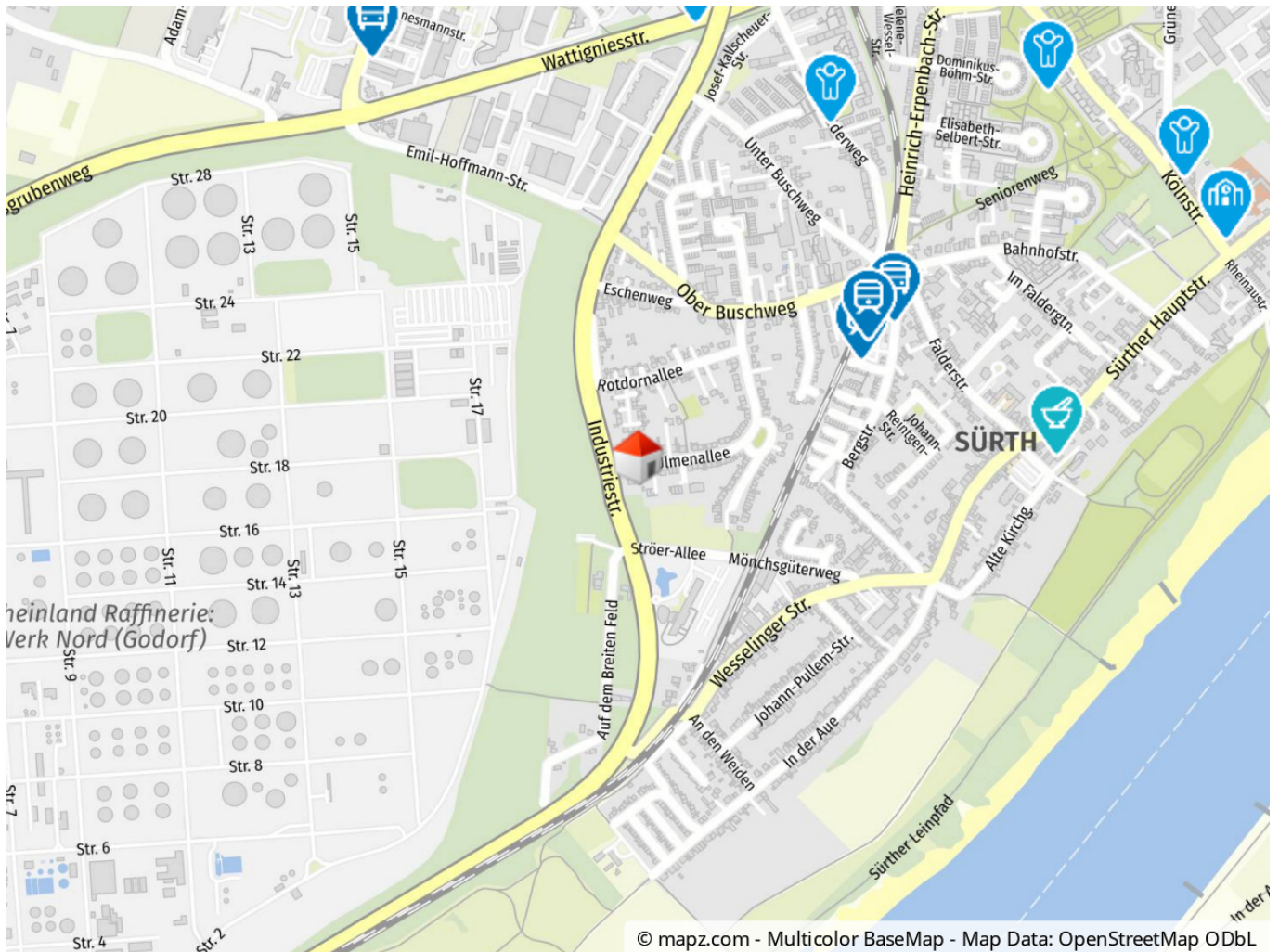
Überzeugen Sie sich selbst!
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ **0221 - 570 80080**

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Focus Spezial, Ausgabe (04/05 2018)

Focus 2018



Kartenausschnitt