



## CITYHOUSE: Doppelhaushälfte mit Balkon, großem Garten und Garage auf einem Erbpachtgrundstück



51061 Köln / Flittard

### Details

externe Objnr	1025790039	Provision	3,57 % des Kaufpreises
Objektart	Haus	Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	740 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1953
Kaufpreis	258.000 €	Energieausweis	

wesentlicher  
Energieträger

Gas

Balkon

Ja

## Beschreibung

Ihr neues Zuhause in Rheinnähe!

Massiv erbaute Doppelhaushälfte, Baujahr ca. 1953, voll unterkellert in einer ruhigen Lage.

Dieses charmante Haus bietet nicht nur ausreichend Wohnraum, sondern auch einen beeindruckenden, parkähnlichen Garten, der Familien und Hobbygärtner gleichermaßen begeistern wird.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn- und Esszimmer mit schönem Parkettboden, viel Tageslicht und einem Zugang zum Balkon mit Treppe in den Garten.

Weiterhin gibt es eine kleine, separate Küche (Im Kaufpreis enthalten), ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Im 1. Obergeschoss ist die Raumaufteilung ähnlich wie im Erdgeschoss, es gibt ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette, eine kleine separate Küche (Im Kaufpreis enthalten) und zwei Durchgangszimmer (Kinderzimmer) zur Gartenseite sowie ein weiteres Schlafzimmer zur Straßenseite.

Die Raumaufteilung kann natürlich individuell den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden. Denkbar wäre, aufgrund der aktuellen Raumgestaltung, die Nutzung für zwei Familien oder auch als Generationenhaus.

Zum Haus gehört ein gepflegter Vorgartenbereich mit PKW Stellplatz und Garage und ein praktisches Gerätehaus als Stauraum für Gartengeräte sowie ein zur Rückseite gelegener sehr großer Garten mit insgesamt ca. 740 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Aufgrund des Baujahrs der Immobilie ist das Haus sanierungsbedürftig.

Die Lage ist traumhaft ruhig und der nahe gelegene Rhein fußläufig in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Immobilie und das Umfeld ist perfekt für Familien und der idyllische Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Es handelt sich hier um eine sehr familienfreundliche Wohnsiedlung mit netter Nachbarschaft. Kindergarten und Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Bahn- und Bushaltestellen sowie Autobahnauffahrten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der katholischen Kirche. Bei einer Laufzeitverlängerung der Pacht auf 80 Jahre beträgt die jährliche Erbpacht 3.682,77 Euro.

Nähere Einzelheiten erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch.

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

Der alte Ortskern Flittards, westlich der Bahnlinie, wird durch enge Straßen und teilweise traditionelle Bau-  
substanz gekennzeichnet.

Zur Erholung laden in Flittard die Rheinwiesen im Westen oder die großen Frei- und Grünflächen im Osten  
ein. Auch der im Norden gelegene Carl-Duisberg-Park in Leverkusen mit seinem japanischen Garten ist  
einen Besuch wert. Im Nordosten findet man Sportanlagen mit Tennis- und Hockeyplätzen und einen Motor-  
und Segelflugplatz des Luftsportclubs.

Im Dorfkern und entlang der Evergerstraße bieten sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten.

Dieser Stadtteil ist außerdem mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Hier fahren sieben Buslinien und  
über die Autobahnauffahrt Köln-Mülheim ist man schnell auf der A3 in Richtung Leverkusen oder Troisdorf.

### Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss

- Flur, Diele
  - Schlafzimmer
  - Duschbad mit Toilette
  - Separate Küche im Kaufpreis enthalten
  - Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und Balkon zur Gartenseite
  - Vorgarten
  - Stellplatz
  - Garage
  - Gerätehaus
-

### Dachgeschoss

- Flur, Diele
- Badezimmer mit Wanne und Toilette
- Zwei Schlafräume als Durchgangszimmer zur Gartenseite
- Elternschlafzimmer
- Separate Küche

---

Die Fenster sind überwiegend doppel isolierverglast und verfügen größtenteils über elektrische Rollläden

---

### Keller

- Gaszentralheizung Baujahr ca. 2002
- Vorratsraum
- Waschkeller mit Vorraum und Zugang zum Garten
- Separate Dusche

## Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

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



Rückseite Haus



Seitenansicht Garage und Kellervorraum



Hauseingang Flur EG



Wohnzimmer



Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon und Garten



Küche EG



Balkon mit Treppe zum Garten



Aussicht Balkon



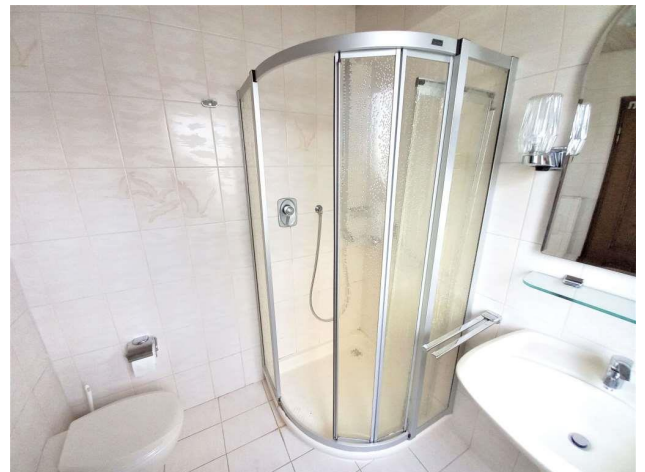
Garten



Parkähnlicher Garten



Garten



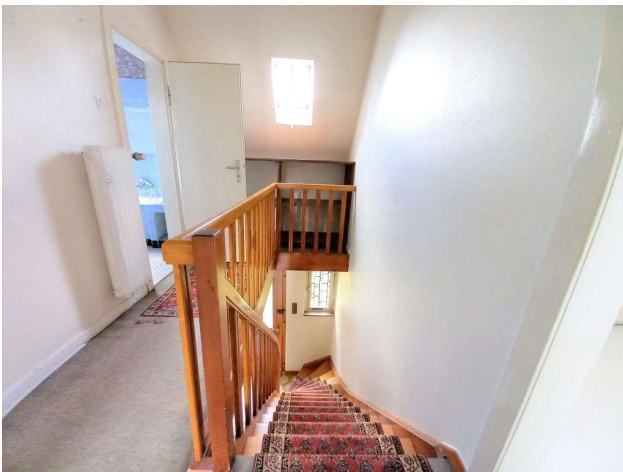
Duschbad mit Toilette EG



Schlafzimmer EG



Flur/Treppenaufgang ins DG



Flur DG



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1



2 Durchgangszimmer DG



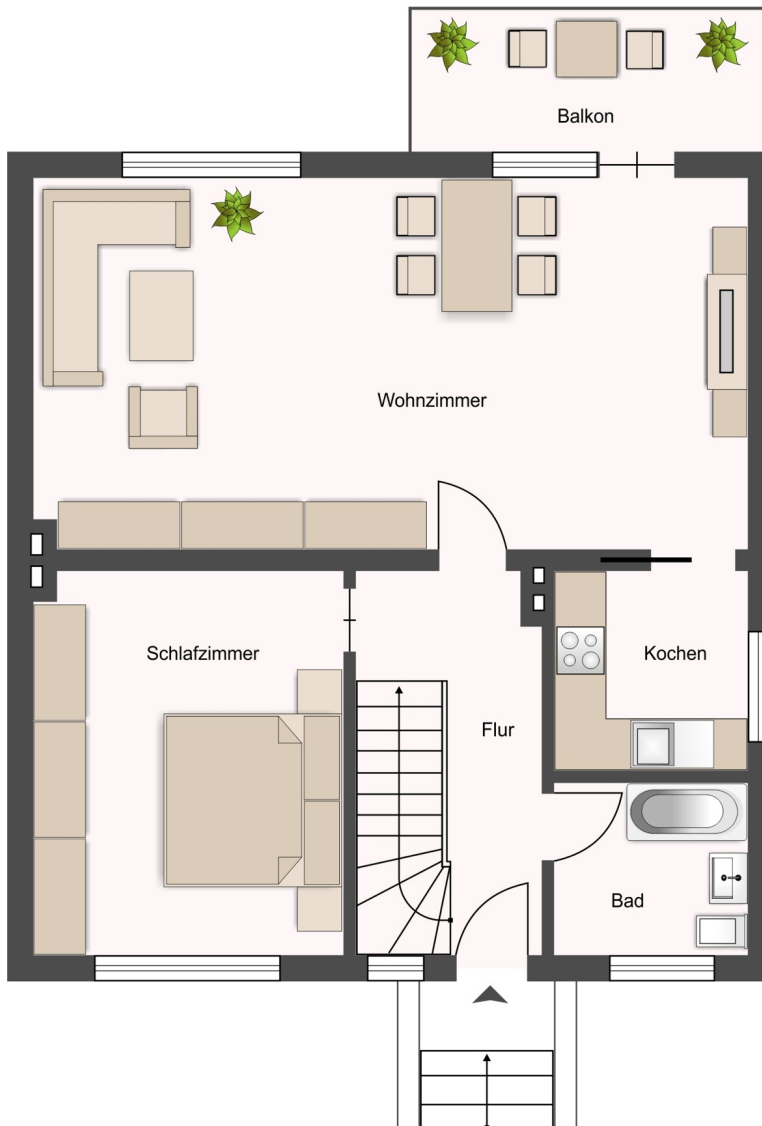
Kinderzimmer 2



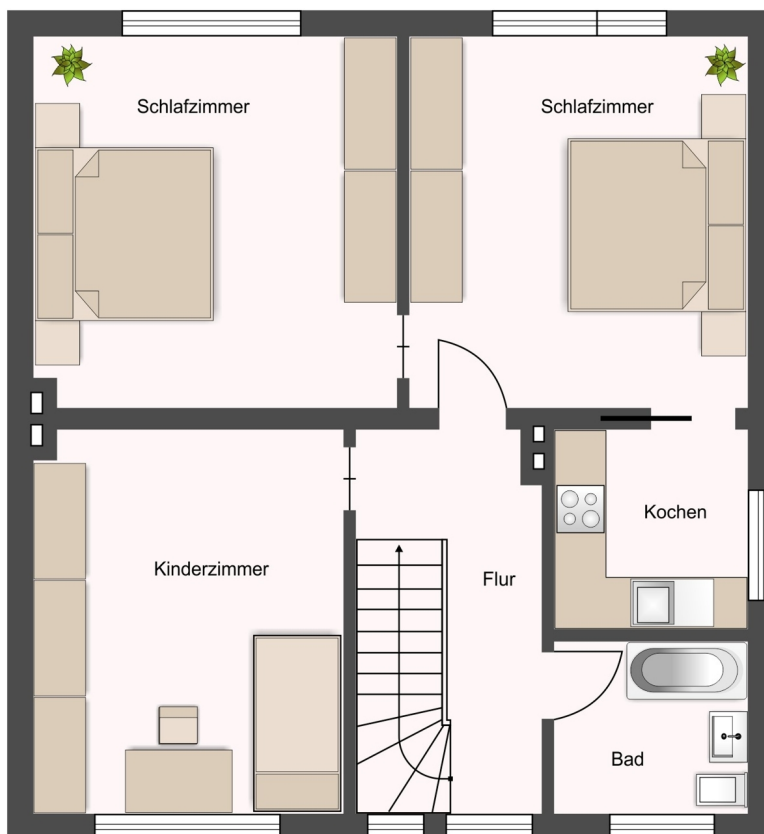
Küche DG



Wannenbad DG



Grundriss EG mit Balkon



Grundriss DG

# 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	Kollegiumsleistungen	Kundenspezifika	Preis-Leistungs-Immobilien	Wktz. (in Jahre)	Schweigen (Wahlberechtigt)	Verkauf (in Euro/m²)	Verkauf (in Euro/m²)	Arbeitsleistung (in Euro/m²)	Immobilienbewertung	Immobilienverwaltung	Vertragsgestaltung	Sachkunde
	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
Belvista	•	••••	✓	9	K	ab 80	ab 1000	4 26	✓	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	••	k.A.	✓	23	K	8-14	ab 3000	15 15	✓	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	••••	••••	✓	10	K	8-14	ab 1500	k.A.	✓	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	••	••••	✓	9	K	12-14	ab 2000	30 80	✓	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	••	••••	✓	36	K	10-18	ab 2500	200 90	✓	✓	✓	✓
Herrn 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](http://www.cityhouse-immobilien.de)

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

Focus 2018

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

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

Das Wirtschaftsmagazin "Capital" \*hat die besten Immobilienmakler in ganz Deutschland 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	590.000	3.000 - 4.000	70	68	85	90	78	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	H/W	650.000	4.000 - 5.000	71	74	87	78	78	★★★★★
Köln	Horneday		550.000	3.000 - 5.000	59	76	81	78	78	★★★★★
	Immopassiv23									

### 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 2020

## 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	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 gehören zu den besten Maklern\* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten 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
Bewichtung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Demmoberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital	W	500 000	3 000	81	80	80	80	80	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

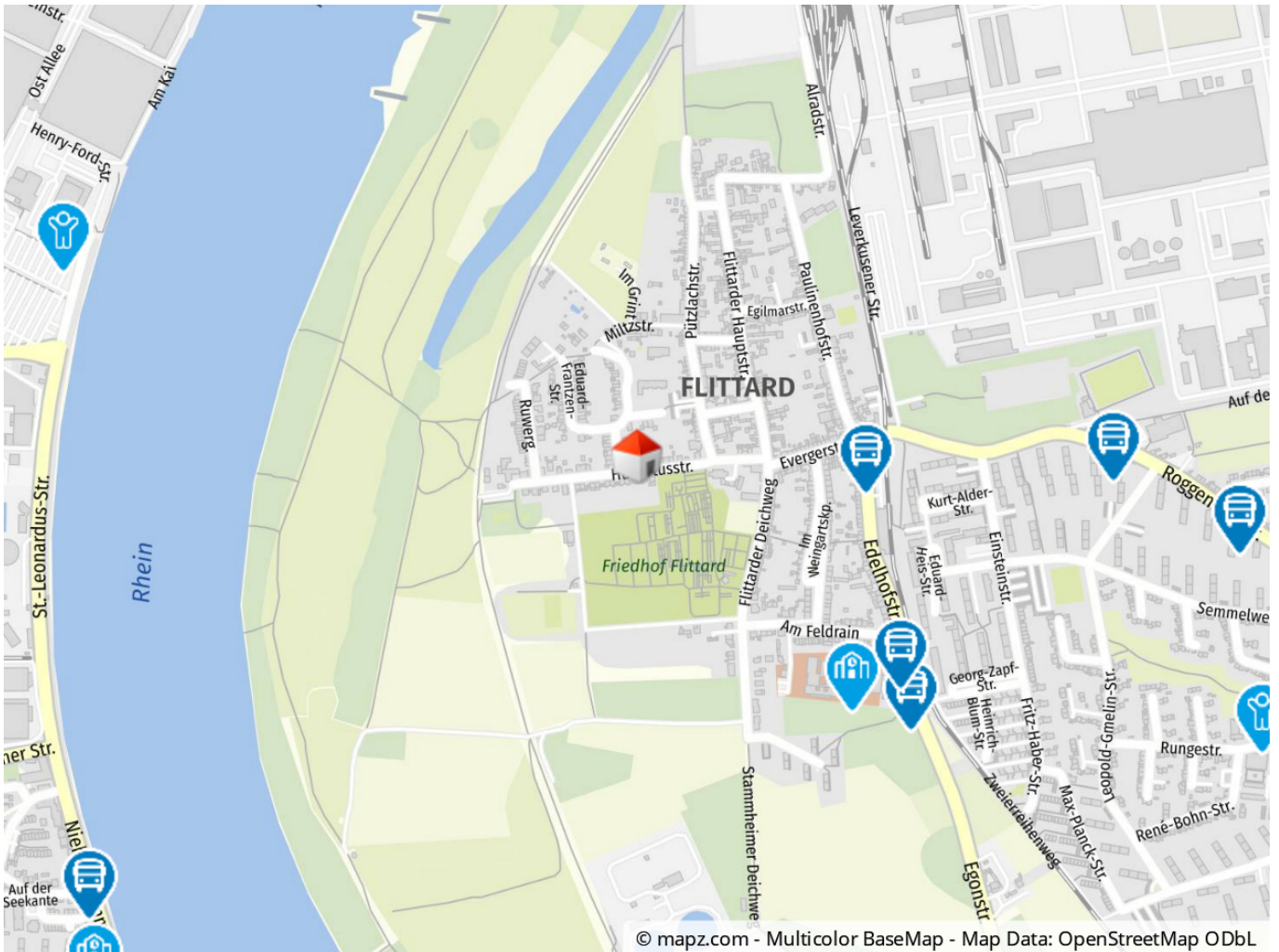
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023



Kartenausschnitt