



CITYHOUSE: Schöne Doppelhaushälfte mit modernem Anbau, großem Garten, Doppelgarage, Stellplätzen



51109 Köln / Brück

Details

externe Objnr	1026470039
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	749.000 €

Provision	3,57 % des Kaufpreises
Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	86 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	657 m ²

Baujahr lt. 1935
Energieausweis

wesentlicher
Energieträger Gas
Balkon Ja

Beschreibung

Einziehen und Wohlfühlen – Stilvolle Doppelhaushälfte mit modernem Anbau und traumhaftem Garten im begehrten und familienfreundlichen Stadtteil Köln-Brück.

Diese exklusive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca.1935 vereint auf perfekte Weise modernen Wohnkomfort mit stilvollem Altbaucharme. Ein hochwertiger Anbau aus dem Jahr 2005 mit Flachdach erweitert das Haus um ein beeindruckendes Wohnzimmer sowie einen Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Dank kontinuierlicher Sanierung und Modernisierung von 1989 bis 2024 präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand.

Das großzügige Grundstück ist modern und ansprechend gestaltet. Die komplette Einfriedung sorgt für maximale Privatsphäre. Eine großzügige Zufahrt bietet mehrere PKW-Stellplätze, während die Doppelgarage mit elektrischem Rollltor und Schwingtor zur Gartenseite zusätzlichen Komfort bietet. Ein direkter Zugang vom Garten zur Garage sorgt für eine praktische Nutzungsmöglichkeit.

Bereits der Eingangsbereich beeindruckt mit imposanten, großen Steinblockstufen und vermittelt einen hochwertigen, modernen Eindruck. Der breite Flur bietet viel Platz und Stauraum und verbindet die moderne Küche sowie den Anbau mit dem Esszimmer und dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer auf einer zweiten Ebene im Erdgeschoss. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von ca. 3,50 m und einer großen Glaschiebetür zum Garten ist dieser Raum ein absolutes Highlight.

Vom Wohnzimmer aus eröffnet sich ein herrlicher Blick in den geschmackvoll angelegten Garten. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz zur Verwirklichung individueller Küchenträume. Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein geräumiges Schlafzimmer mit Balkon zur Vorderseite des Hauses sowie ein Gäste-WC. Im Wohnzimmer und Esszimmerbereich befindet sich zudem ein hochwertiger Parkettboden.

Das Treppenhaus mit seiner liebevoll aufgearbeiteten, geschwungenen Holzterasse versprüht nostalgischen Charme. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, von denen eines über eine Raumsparterre zum ausgebauten Spitzboden verfügt – ideal als zusätzlicher Stauraum (Nutzfläche). Ein weiteres praktisches WC sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem praktischen Vorratsraum mit seitlichem Zugang zum Hauseingang gibt es einen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Die neuwertige Gaszentralheizung von Bosch aus dem Baujahr 2023 mit Warmwasserspeicher sorgt für eine effiziente Energieversorgung. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Badezimmer mit Tageslicht.

Die Außenanlagen sind äußerst gepflegt. Ein stilvoll angelegter Vorgarten und der modern gestaltete Hauptgarten mit hochwertiger Holzterasse, gepflegten Wegen und einem Gartenhaus schaffen eine harmonische

Atmosphäre. Das vollständig eingezäunte Grundstück bietet maximale Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein.

Diese einzigartige Immobilie besticht durch ihre gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Das lichtdurchflutete Raumkonzept, die hochwertigen Materialien und der großzügige Garten machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen mit viel Platz zu schätzen wissen.

Dank der guten Verkehrsanbindung, hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zur Natur bietet Brück eine hohe Wohnqualität für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Das Haus befindet sich in Köln-Brück, einem der begehrten Stadtteile im rechtsrheinischen Köln. Brück verbindet die Vorteile des städtischen Lebens mit einer naturnahen Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Brück ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die KVB-Linie 1 bringt Sie in ca. 20 Minuten bequem in die Kölner Innenstadt. Zudem sind die Autobahnen A4 und A3 in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Umland und die gesamte Region ermöglicht.

Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und diversen Fachgeschäften. Zusätzlich sorgen Restaurants, Cafés und kleine Boutiquen für eine hohe Lebensqualität. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Königsforst, einem der größten Waldgebiete Kölns. Hier finden Naturliebhaber, Jogger und Radfahrer ideale Erholungsmöglichkeiten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote, die das Leben in Brück besonders attraktiv machen.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss

- Geräumiger heller Flur
 - Schlafzimmer mit Balkon
 - Halboffene Küche
 - Esszimmerbereich (Anbau) mit bodentiefen Fenstern
 - Wohnzimmer (Anbau zweite Ebene EG) mit großer Glasschiebetüranlage
 - Gäste WC
-

1. Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Aussicht zur Vorgartenseite
 - Büro/Gästezimmer
 - Schlafzimmer mit Aussicht zur Gartenseite und Raumpartreppe zum Dachgeschoss (Spitzboden)
 - Gäste WC
 - Dachboden (Nutzfläche)
-

Keller

- Modernes Wannenbad mit Fenstern und Doppelwaschbecken
 - Hauswirtschaftsraum mit Gaszentralheizung und Warmwasserspeicher
 - Vorratsraum mit seitlichem Zugang zum Hauseingang
 - Großer Hobbyraum
-

- Vorgarten
- Hauptgarten mit Terrasse, angelegten Wegen, Gartenhaus

- 2 PKW Außenstellplätze
- Doppelgarage mit elektrischem Garagenrolltor und Schwingtor hinten (praktischer Zugang zum Garten)

Sanierungen/Modernisierungen 1989 - 2024

1989 / 1990 Fenster, Hauseingangstür und Elektrik

1996 Sanierung Dach mit Dämmung und Isolierung der Gauben

1996 Außendämmung Haus

1996 Elektrische Rollläden (teilweise erneuert)

1997/1998 Erneuerung Badezimmer Keller

1997/1998 Abwassergrundleitung neu verlegt

1998 Ausschachtung Erdreich Haus (von allen Seiten) und mit Bitumen abgedichtet

2005 Anbau mit Flachdach aus Holzständerwerk mit Unilux Fenstern A1/WSG 1.1 und großer Schiebetüranlage und neuer Terrassenbereich aus Holz

2005 Fußbodenheizung Anbau

2005 Doppelgarage mit Hörmann Garagenrolltor, elektrisch mit Schalter und Pin

2012 Eingangsbereich erneuert (große Blockstufen)

2014 Garagenschwingtor von Hörmann Doppelgarage (für Zugang hinten zum Garten)

2014 Garten neu angelegt mit Beeteinfassungen, Blockstufen und Gartenzaun umlaufend erneuert

2016 Türzargen, Türblätter im Altbau EG ausgetauscht

2019 Neues Gartenhaus

2020 Gäste WC EG teilweise saniert

2022 Gäste WC OG teilweise saniert

2023 Neue Heizung von Bosch 19 KW Gas / Niedertemperaturkessel mit Warmwasserspeicher

2024 Rollladenmotoren teilweise ausgetauscht

2024 Elektrounterverteilung erneuert und Starkstrom für Herd in Küche verlegt

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 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

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



Gartenansicht Haus



Ansicht Anbau Wohnzimmer



Terrasse mit Holzdielen



Großzügiger Eingangsbereich



Heller Flur Erdgeschoss



Halb offene Küche



Küchenzugang vom Flur und vom Essbereich



Zugang Küche zum Essbereich



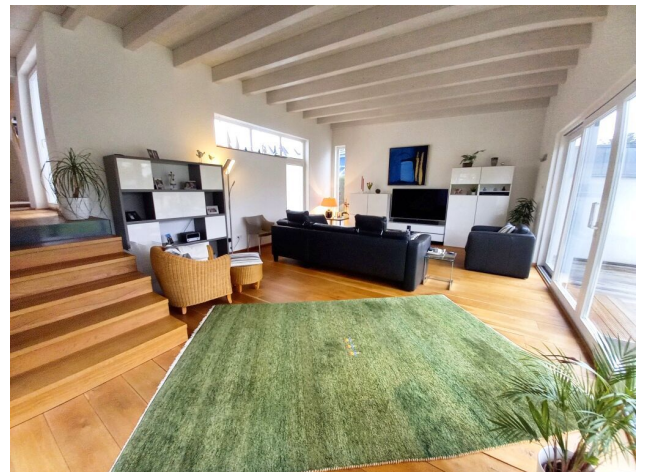
Offener Wohn- und Essbereich auf zwei Ebenen



Essbereich



2 Ebene Erdgeschoss Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit 4 m hohen Decken



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit großer Glasschiebetür zur
Terrasse / Garten



Große Terrasse



Terrasse teilüberdacht



Gepflegter Garten mit angelegten Wegen und Gartenhaus



Doppelgarage mit elektrischen Rolltor und Schwintor zur Rückseite Garten



Schlafzimmer Erdgeschoss mit Balkon



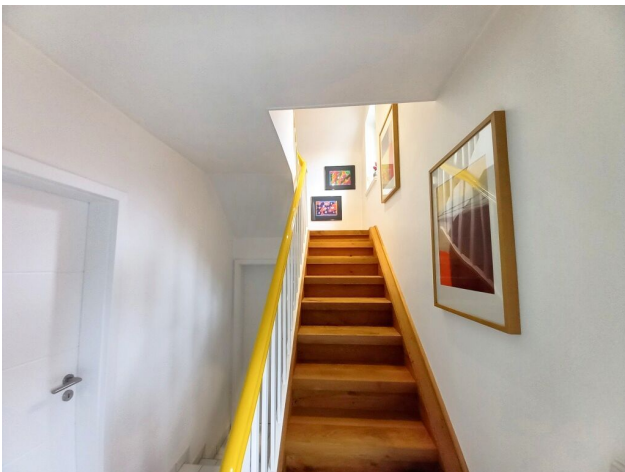
Aussicht Balkon Vorgartenbereich



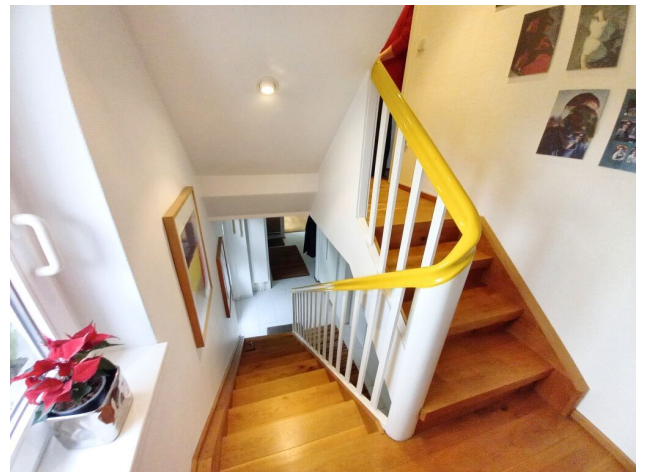
Gäste WC Erdgeschoss



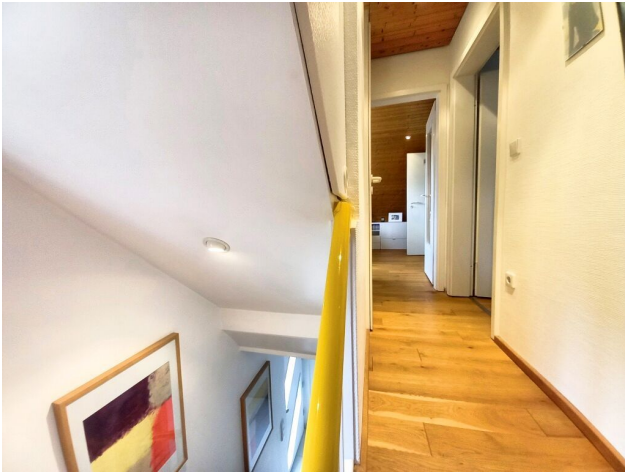
Gäste WC Erdgeschoss



Treppenaufgang ins 1. Obergeschoss



Treppenhaus



Flur 1. Obergeschoss



Schlafzimmer/Kinderzimmer mit Treppe zum Spitzboden



Schlafzimmer/Kinderzimmer



Schlafzimmer/Kinderzimmer



Spitzboden (Nutzfläche)



Gäste WC 1. Obergeschoss



Schlafzimmer



Gästezimmer/Büro

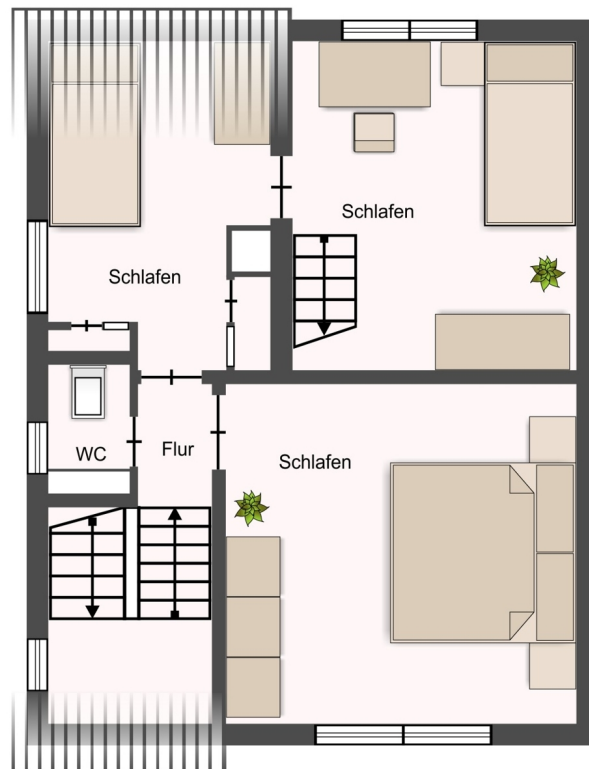


Badezimmer Untergeschoss



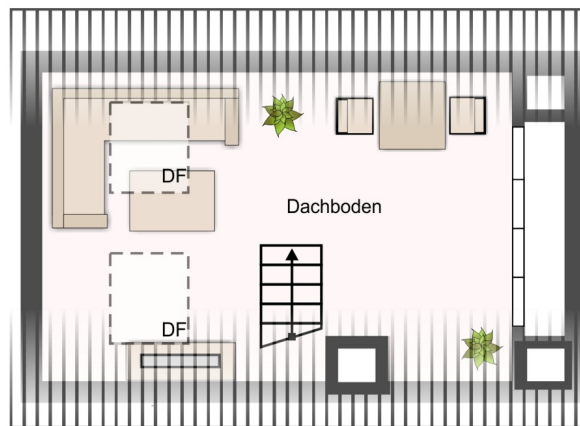
Erdgeschoss mit Garten, Terrasse und Doppelgarage

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2024 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
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Köln	Kampmeyer Immobilien	W	620 000	5 400	89	89	84	90	88	★★★★★
	Cityhouse Immobilien	W	660 000	5 200	84	82	97	90	88	★★★★★
	Detegne Immobilien	H	570 000	4 600	82	85	96	88	88	★★★★★
	von Emhofen Immobilien	H	712 000	4 900	87	92	80			
	Dein Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Capital 2024

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
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Dein Immobilienberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital			000	81					★★★★★
	Colt Immobilien									★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

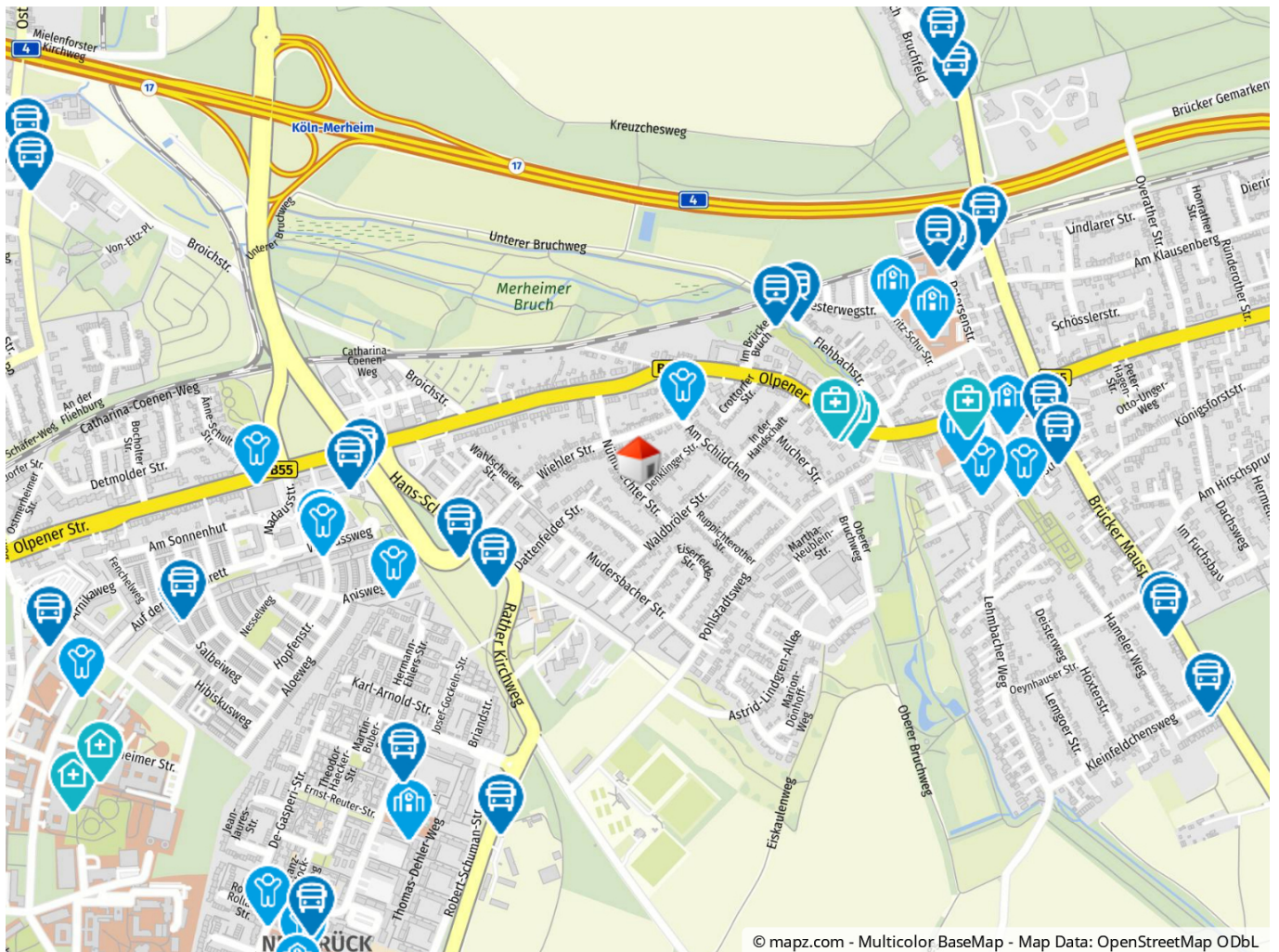
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Capital 2023



Geolzer Kartenausschnitt