



CITYHOUSE: Gepflegte Doppelhaushälfte mit hochwertiger Einbauküche, Garten, Garage und Stellplatz



51107 Köln / Ostheim

Details

externe Objnr	1026920039	Provision	2,975 % des Kaufpreises
Objektart	Haus	Wohnfläche	150 m ²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Nutzfläche	60 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	4
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	202 m ²
Kaufpreis	579.000 €		

Baujahr lt.
Energieausweis

1995

wesentlicher
Energieträger

Gas

Beschreibung

Sofort bezugsfrei – der perfekte Sommerstart im neuen Zuhause

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten Doppelhaushälfte (Baujahr 1995, massiv erbaut, voll unterkellert) im charmanten „Badener Viertel“ von Köln-Ostheim.

Das Mansardhaus mit ausgebautem Dachstudio überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine solide Bausubstanz.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher, heller Flur mit offenem Treppenhaus. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke Bauformat ausgestattet – erst fünf Jahre alt, im Kaufpreis enthalten und ausgestattet mit Elektrogeräten von AEG und Siemens, Schiebeauszügen, Falttüren an den Oberschränken und einem großen Cerankochfeld.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten in Südwestlage ist ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein modernes Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Kinderzimmer (optional teilbar), ein Elternschlafzimmer sowie ein gepflegtes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Das ausgebaute Dachstudio mit offenen Balken und hoher Decke eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Atelier oder Gästezimmer – ein echtes Highlight des Hauses.

Der voll unterkellerte Bereich bietet über 60 m² Nutzfläche mit einem großen Hobbyraum, einer Waschküche und weiteren Abstellmöglichkeiten.

Eine geräumige Garage mit elektrischem Torantrieb und direktem Gartenzugang sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab.

Die ruhige Lage in einer familienfreundlichen Wohnstraße bietet fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Spielplätze. Die Straßenbahnhaltstelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt. Die Autobahnen A3, A4 und A59 sind ebenfalls gut erreichbar.

Für Naturfreunde liegt der Königsforst fast vor der Tür – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Erholung im Grünen.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Lage und Flexibilität – perfekt für Familien, Paare oder alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Das Haus ist sofort bezugsfrei – starten Sie jetzt in Ihren Sommer im neuen Zuhause.

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

Der Name Ostheim könnte auch als Lagebezeichnung dienen. „Übersetzt“ ist es einfach das Dorf im Osten von Köln. Man findet hier noch landwirtschaftliche Wurzeln und Spuren der Industrialisierung. Im Norden, Westen und Süden von Ostheim liegen viele Wiesen und Waldstückchen die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. Außerdem gibt es eine Menge Kleingartenanlagen, das nahegelegene Freibad Vingst und einen See.

Die Ladenzeile an der Kreuzung Rösrather/Frankfurter/Ostheimer Straße bietet einige Läden für den täglichen Bedarf.

Die Bundesautobahnen A3, A4 und A559 sind mit dem PKW in wenigen Minuten über die benachbarten Stadtteile erreicht. Zudem fahren hier eine Stadtbahn sowie die Buslinien 151, 152 und 157.

Ausstattung Beschreibung

Doppelhaushälfte mit einem klassischen Mansarddach, verklinkert mit voll ausgebautem Dachstudio, Baujahr 1995

Erdgeschoss

- geräumiger und heller Flur
- Separate Küche (hochwertige Einbauküche im KP enthalten)
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Gäste WC

1. Obergeschoss

- großzügiges Kinderzimmer
- großes Elternschlafzimmer

- Wannenbad mit Dusche

Dachgeschoss

- voll ausgebaut mit frei gelegten Balken
- großes Dachstudio mit viel Licht
- Separater Heizungsraum für Gasetagenheizung und Warmwasseraufbereitung

Keller

- Großer Hobbyraum im Keller
- Geräumige Waschküche und Hausanschlussraum
- Vorrichtung für Sauna (Leitungen gelegt)

-
- Garten mit Terrasse (teils überdacht) in Südwestlage
 - Garage mit direktem Gartenzugang und elektrischem Garagentorantrieb
 - Zusätzlicher PKW Außenstellplatz
 - Fenster Doppelisolierverglast mit teilweise elektrischen Rollläden
 - Gastherme mit Warmwasseraufbereitung
 - Parkettböden im 1. Obergeschoss

Sanierungen/Modernisierungen

- Erneuerung Podest am Hauseingang, Maßanfertigung in Schiefer plus passende Außenfensterbänke vorm Erker und WC
- Terrassenschiebefenster und Schlafzimmerfenster zur Gartenseite in 2006 erneuert
- 3 maßangefertigte Glastüren
- 2016 Hauseingangstür erneuert mit Sicherheitspaket

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



Große Terrasse



Terrasse teils überdacht



Garten in Süd/Westlage



Garten Süd/Westlage



Angelegter Weg im Garten zur Rückseite Garage



Seitenansicht Haus (verklinkert)



Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten



Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten



Wohn- und Esszimmer mit Terrassen- und Gartenzugang



Flur Erdgeschoss



Treppenaufgang Erdgeschoss



Gäste WC



Großes Kinderzimmer



Elternschlafzimmer



Wannenduscbad



Flur 1. Obergeschoss



Treppenaufgang 1. Obergeschoss



Dachstudio mit separatem Eingang

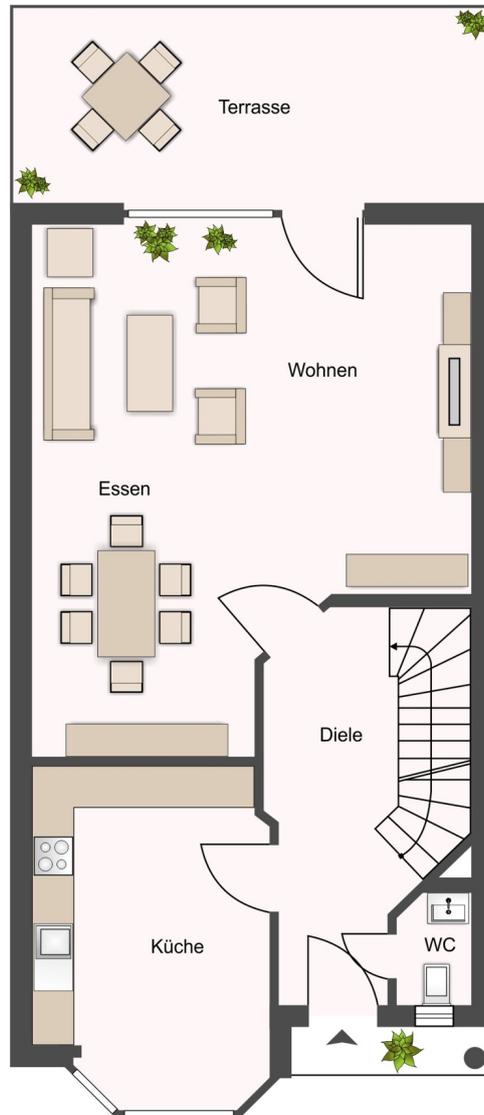


Dachstudio

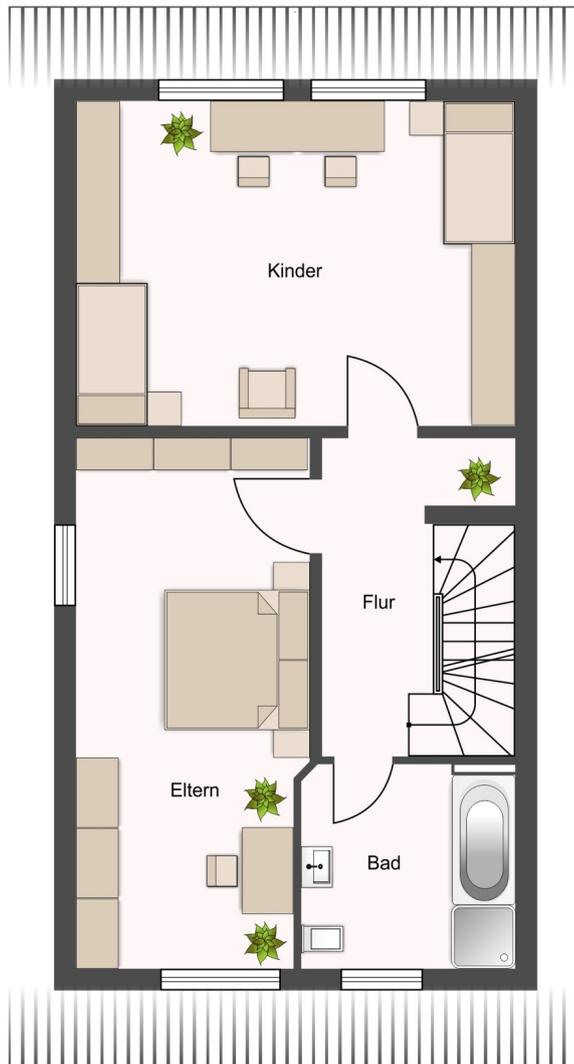


Hausanschlußraum Keller

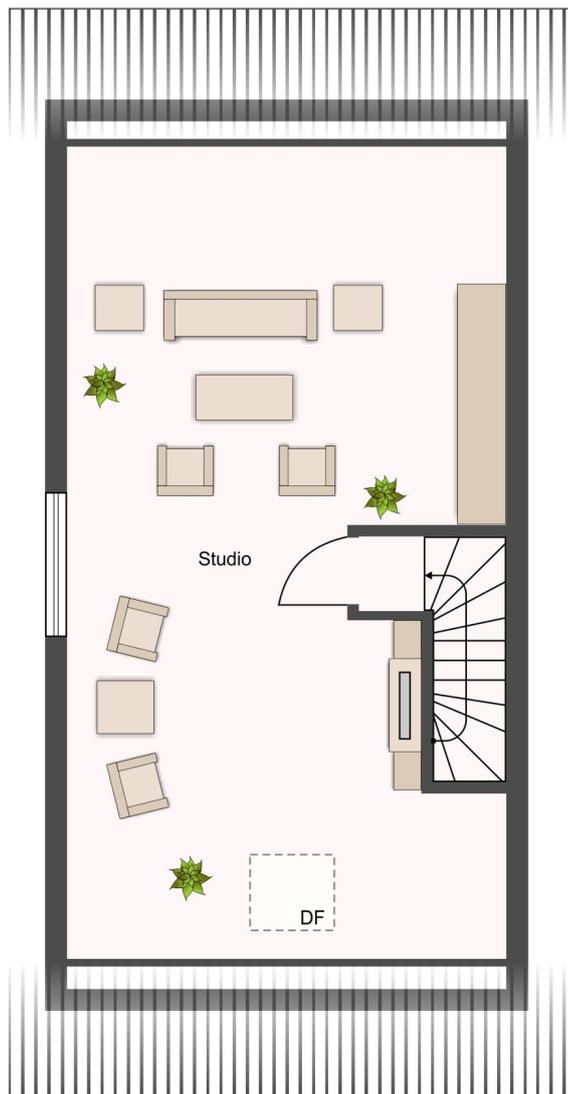
CITYHOUSE
IMMOBILIEN



EG mit Terrasse/Garten



1. OG



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/m ²	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	★★★★★
	Cologne 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
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	850 000	5 600	81	87	87	90	86	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

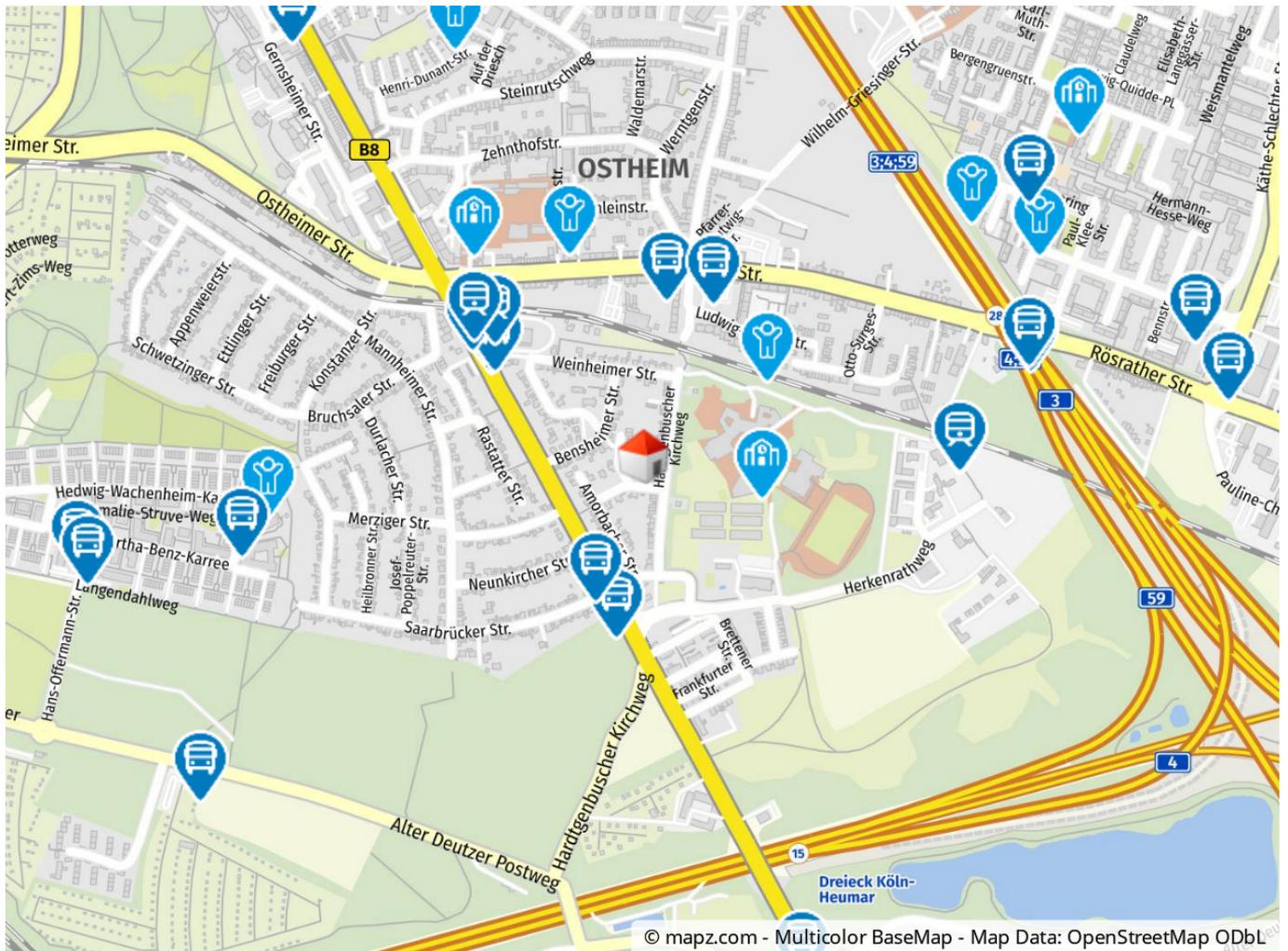
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023



Geolyzer Kartenausschnitt