

Urban Wohnen direkt in Köln: Charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Wichheimerstraße 72
51067 Köln



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3%

Kaufpreis	359.000,- €
-----------	-------------

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	88 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	199 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenmittelhaus bietet Ihnen ca. 199m² Grundstücksfläche und insgesamt ca. 88m² Wohnfläche sowie ca. 50 m² Nutzfläche. Sie finden hier einen zeitlosen, offenen Grundriss mit drei Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ergänzt durch einen gut gepflegten Keller.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus einer Diele, einer geschlossenen Küche, einem separaten Hauswirtschaftsraum sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit vier Räumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1960 in Massivbauweise in einer sehr zentralen und ruhigen Lage in Köln im beliebten Ortsteil Mülheim gebaut. Es befindet sich in einem gepflegten, aber teils renovierungsbedürftigem Zustand mit sehr

viel Potential. Ein Einzug ist somit nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich. Einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und stilvoll bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur eine kleine Stufe durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, betreten. Im Erdgeschoss nimmt Sie zunächst eine helle und geräumige Diele in Empfang, welche Sie über einen zentralen Flur in alle Räume dieser Etage führt. Das Zusammenspiel aus dem dunklen Fliesenboden, den hell gestalteten Wänden und einer optisch verlinkerten Wand sorgt bereits beim Eintritt für einen ersten Blickfang. Von der Diele aus betreten Sie als erstes Ihren Hauswirtschaftsraum. Dieser bietet Ihnen wertvollen Stauraum und ist mit dem Anschluss zu Ihrer mit Gas betriebenen Luftheizung ausgestattet.

Weiter gelangen Sie, auf der rechten Seite Ihres Flures, in Ihre geräumige Küche. In dieser finden Sie ausreichend Platz für eine Einbauküche inkl. Elektrogeräten. Nach einer Sanierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Der direkte Anschluss zur Kellertreppe kann als weiterer Pluspunkt bezeichnet werden.

Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich rundet das Raumkonzept Ihres Erdgeschosses perfekt ab. Insgesamt fast 30m² Wohnfläche vermitteln ein großzügiges Platzangebot. Die mit Holzbalken verzierte Decke stellt einen herausragenden Blickfang dar. Durch eine Öffnung der Wand könnte bei Bedarf auch ein noch lichtdurchfluteter Grundriss entstehen. Alle Fenster (Alu und Holz) sind bereits doppelverglast und teils mit Rollläden ausgestattet, die Innentüren in Echtholz gehalten.

Von Ihrem Wohn-/Essbereich aus erreichen Sie durch eine große Glastür direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gepflastert. Eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, wurde über die gesamte Terrasse installiert. Ihr anschließender, traumhafter Garten ist ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses!

Er ist gut bewachsen und bepflanzt und ein gepflasterter Gehweg wurde hier angelegt. Als Blickfang Ihres Gartens kann Ihr eigener kleiner Gartenteich hervorgehoben werden. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Eine praktische Kelleraußentreppe sowie die Möglichkeit ein Gartenhaus, einen Sandkasten oder mehr aufzustellen, ergänzen diese Ruhezone für Sie perfekt.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Im OG punkten vor allem die vorhandenen Raumgrößen mit entsprechender Flexibilität. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro, Ankleide oder Gästezimmer genutzt werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann mit wenigen Handgriffen auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Eine Besonderheit in den beiden Schlafzimmern sind die Lüftungsschächte, welche Ihr Obergeschoss mit Hilfe Ihrer mit Gas betriebenen Luftheizung mit Wärme versorgen. Die freundlich gestalteten Wände sorgen im OG für eine abwechslungsreiche Atmosphäre. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Räumen ein modernes Laminat. Die Aluminium- und Holzfenster sind ebenso doppelverglast und mit Rollläden bestückt wie bereits im EG. Die Innentüren sind wieder in zeitlosem Holz gehalten.

Ihr komplett gefliestes Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC, einem Waschbecken sowie einem Fenster ausgestattet. Das vorhandene Platzangebot wurde hier ideal genutzt und kann nach einer Modernisierung noch besser zur Geltung kommen!

Zuletzt gelangen Sie über den Treppenabgang in Ihrer Küche oder über die Kelleraußentreppe im Garten in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Diese ist in vier Räume aufgeteilt und bietet ein große Abstell- bzw. Vorratsräume, einem Waschkraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr, einen Hobbyraum sowie weitere Stellflächen. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich direkt vor Ihrem Haus respektive in Ihrem Wohngebiet sowie in den umliegenden Straßen. Dafür stehen Ihnen zahlreiche kostenlose Parkflächen zur Verfügung.

Ihr gesamtes Gebäude inkl. tragender Elemente sind in massiver Bauweise entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist im EG mit Bruchsteinen bzw. Riemchen sowie im OG jeweils auf Vorder- und Rückseite mit Putz gestaltet worden. Aluminium- und Holzfenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung und teilweise mit elektrischen Rollos ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein „Pulldach“ mit großzügigem „Dachüberstand“.

Lage

Ihr neues Haus befindet sich innerhalb des Kölner Stadtbezirks Mülheim (u.a. angrenzend an die Stadtbezirke Nippes, Innenstadt und Kalk) und liegt damit nordöstlich vom Standzentrum Kölns. Der Stadtbezirk ist unterteilt in die Stadtteile Buchforst, Buchheim, Dellbrück, Dünnwald, Flittard, Höhenhaus, Holweide, Mülheim und Stammheim. Ihre neue Wohnung befindet sich dabei im Stadtteil Buchheim.

Das Haus steht in der Wichheimer Str., einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischem Umfeld in wenigen Metern und unmittelbarer Nähe zum Rhein sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine einladende Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft u.a. die B506, über diese Sie zügig durch den ganzen Stadtbezirk, sowie durch den Anschluss an die A3, B51 und B8 auch in die Kölner Innenstadt gelangen. Die fußläufige Nähe zu zahlreichen in Mülheim beliebten Orten kann als besonderes Highlight bezeichnet werden. Dazu zählt z.B. der Rhein, welcher sich nur wenige Meter entfernt von Ihrer Haustür befindet. Des Weiteren finden Sie in ca. 130m Entfernung, nördlich von Ihrem neuen Haus, den Parkour Park Köln Buchheim und in ca. 1,5km das Palladium, sowie ca. 1,4km westlich das Genovevabad und südlich in ca. 700m die Herler Burg, die Herler Mühle und die Herler Kapelle, welche als echte Tourismusmagneten gelten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Lidl und Aldi befinden sich beispielsweise bereits in ca. 400m und 850m, REWE und Netto sowie Kaufland in ca. 1km bzw. 1,6km Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 1,6km. Neben dem nächsten Ärztehaus und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe ab ca. 700m befinden, steht in direkter Umgebung noch das Krankenhaus Köln-Holweide in ca. 3km zur Verfügung, bzw. das Krankenhaus Merheim in ca. 4km.

Die Zentrumsnähe, insbesondere die Nähe zum Rhein, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität sowie ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Dachüberstand als sinnvolle Überdachung & Regenschutz
- Dunkle Fliesenböden auf der gesamten Etage
- Hell gestaltete Wände und Decken mit Holzelementen
- Doppeltverglaste Aluminium- und Holzfenster
- Große, helle Fensterfront mit elektrischen Rollläden und zwei direkten Zugängen zur Terrasse und zum Garten
- Offener, zeitloser Grundriss mit zentraler Luftheizung

Obergeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer
- Moderne Laminatböden, hell gestaltete Wände sowie mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste Aluminium- und Holzfenster
- Komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster

Keller:

- Vollständig unterkellerte Ebene mit vier Räumen
- Abstell- bzw. Vorratsraum sowie weitere Stellflächen
- Waschkeller mit Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr
- Kelleraußentreppe

Garten:

- Pflegeleichter, bepflanztter Vorgarten mit gepflastertem Gehweg
- Großzügiger, gepflegter und blickgeschützter Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Rasenfläche, zahlreiche Bepflanzungen, Blumen und mehr sowie ein kleiner Teich
- Großzügig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz und installierter Markise
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und vom Keller

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise und „Pultdach“ mit praktischem Dachüberstand

- Umrüstung auf kostengünstige Wärmepumpe und PV-Anlage möglich
- Sehr zentrale und ruhige Umgebung

Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Wichheimerstraße 72
51067 Köln









Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de