

Köln – Weiden

# Großzügiges Einfamilienhaus auf beeindruckendem 5 Tsd. m<sup>2</sup> Parkgrundstück

Objektnummer: 23406043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 5.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Auf einen Blick

Objektnummer	23406043
Wohnfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	875.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1992
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	120.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Parkgrundstück in außergewöhnlicher Lage von Köln-Weiden. Inmitten von Feldern bietet dieses Anwesen mit seinem großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe und Wohnen. Mit ausreichend Abstand zu den nächsten bebauten Grundstücken ist Privatsphäre garantiert. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1980 auf dem 5.000 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und 1992 mit einem Anbau erweitert. Mit einer Länge von ca. 120 Metern und einer Breite von ca. 42 Metern erstreckt sich das Grundstück weitläufig. Auf rund 237 Quadratmetern Wohnfläche bietet das Wohnhaus mit acht Zimmern komfortabel Platz für vielfältige und individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein heller und repräsentativer Eingangsbereich bietet Zugang zu zwei Zimmern im vorderen Teil des Hauses. Zweifelsohne ist das Highlight des Anwesens der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin und angrenzendem Esszimmer. Die großen und teilweise bodentiefen Fenster verleihen eine luftige und lichtdurchflutete Atmosphäre. Für den passenden Sonnenschutz sorgen elektrische Rollläden. Eine angrenzende Küche mit direktem Zugang zum Esszimmer, ein Gäste-WC und ein Tageslicht-Wannenbad runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Über den eleganten Treppenaufgang gelangt man zu zwei weiteren Schlafzimmern, die jeweils über ein Bad mit Dusche und Wanne verfügen. Ein kleiner Balkon grenzt an das vordere Schlafzimmer. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Ankleideraum. Im Untergeschoss befinden sich neben den drei Kellerräumen auch zwei in etwa gleichgroße Räume im Souterrain, welche mit bodentiefen Fenstern ausgestattet sind und einen herrlichen Blick ins Grüne gewähren. Das weitläufige Grundstück mit Teichanlage, Wasserläufen, Baumbestand und Grünflächen offeriert vielseitige Möglichkeiten zur kreativen Gartengestaltung in maximaler Privatsphäre. Abgerundet wird das Anwesen mit einer Doppelgarage und einem angrenzenden Lagerraum. Neben dem offenen Kamin, der auch die oberen Räume über Luftkanäle versorgt, verfügt das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr. Der Wohnbereich wird hauptsächlich über eine Fußbodenheizung erwärmt. Zudem bietet die große Dachfläche ausreichend Platz für eine Photovoltaikanlage. Das Haus bietet durch seinen modernisierungsbedürftigen Zustand viele Gestaltungsmöglichkeiten und Gelegenheiten eigene Ideen umzusetzen. Eine solide Grundsubstanz als Basis ist vorhanden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir stehen gerne für Besichtigungstermine und Beratung vor Ort zur Verfügung.

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Ausstattung und Details

- Massivbau mit Klinkerfassade
- Bodenbeläge: Marmor, Fliesen, Teppich
- Ölzentralheizung/ Fußbodenheizung
- Vier Bäder mit Wanne und zwei zusätzlich mit Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Drei Terrassen und ein Balkon
- Doppelgarage und Freiplätze in der Einfahrt
- Vollunterkellert
- Teilweise bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Parkgrundstück mit 5000 m<sup>2</sup>
- Gartenteich

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Weiden liegt in einer gefragten Lage im Westen von Köln. Ein breit gefächertes Angebot an Geschäften und Praxen sind durch kurze Fahrtwege gut erreichbar. Das vielfältige Freizeitangebot, Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen und die erstklassige Infrastruktur sind ideale Voraussetzungen für ein unkompliziertes Wohnen in Köln. Sportbegeisterte können sich über ein großes Angebot an Tennisplätzen erfreuen oder über den Golfplatz im angrenzenden Ort Widdersdorf. Das nahe gelegene Rheincenter bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Mix aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants mit insgesamt über 180 Shops. Die gute Verkehrsanbindung über die Aachener Straße sorgt für eine schnelle Verbindung ins Kölner Stadtzentrum. Fußläufig ist die Buslinie oder die Straßenbahnlinie 1 Richtung Innenstadt erreichbar. Über die Haltestellen Köln Weiden-West und Lövenich besteht zudem Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, freut sich über die kurzen Wege zu den Autobahnen A1 und A4.



Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 120.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23406043 - 50859 Köln – Weiden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)