

Top kernsaniertes Einfamilienhaus mit großem Garten und angrenzendem Park in Lindenthal



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises
Kaufpreis	1.250.000 €
Garagen	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165,05 m²
Gesamtfläche	222,45 m²
Grundstücksfläche	443 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Kellerfläche	57,40 m²
Stellplätze	3
Baujahr	1934
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
--------------------	--------

Gültig bis	09-2022
Endenergiebedarf	88.0
Baujahr lt. Energieausweis	2012

Ausstattung	
Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Sicherheitstechnik	Alarmanlage
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Köln-Lindenthal wurde im Jahr 2012 vollständig kernsaniert.

In diesem Zuge wurde neben der Modernisierung des Hauses ebenfalls größten Wert auf die energetische Sanierung gelegt. Das Haus hat neben der besonders hohen Wärmedämmung im Bereich der Fassade, des Daches sowie des Untergeschosses auch eine moderne Dreifach-Isolierverglasung mit hochwertigen Aluminiumrahmen erhalten. Bei der Zentralheizung wurde auf eine Pelletheizung von Viessmann gesetzt. Das Einfamilienhaus verfügt zudem über eine Lüftungsanlage.

Bezüglich der energetischen Sanierung hat das Einfamilienhaus die Anforderung nach KfW 55, gemäß den Vorgaben der EnEV, erfüllt.

Die reine Wohnfläche von rund 165 Quadratmeter verteilt sich auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügig gestaltete Wohnbereich, der das Wohnzimmer, das Esszimmer sowie die Küche umfasst.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man über die Diele in den U-förmig angelegten Wohnbereich. Geradeaus befindet sich der Essbereich, der ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet. Direkt links davon gelangt man in den Küchenbereich. Die Küche ist zum Essbereich hin offen gestaltet und verfügt über eine hochwertige Bulthaup-Küche mit Elektrogeräten von Miele und Gaggenau. Die Kücheninsel bietet zudem im hinteren Bereich zwei Sitzplätze an der verlängerten Arbeitsplatte.

Vom Esszimmer aus rechts, befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Kamin, welches über eine große Fensterfront mit zwei Glasschiebeelementen verfügt. Von hier hat man einen tollen Blick auf die eigene Terrasse nebst Garten sowie den direkt an den Garten angrenzenden Hans-Groß-Park.

In der ersten Etage befindet sich das große Master-Schlafzimmer, welches über einen angeschlossenen Ankleidebereich sowie über ein großes Dusch- und Wannenbad mit Doppelwaschtisch und Einbauspiegelschrank verfügt.

Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein Kinder-/Arbeitszimmer sowie eine separate Gäste-Toilette.

Das Dachgeschoss ist derzeit als große Einzimmervariante gestaltet, so dass man hier in einen großen Wohnraum gelangt. Hier befindet sich ein weiteres Duschbad mit Fenster sowie ein Hauswirtschaftsraum. Den ausgebauten Spitzboden erreicht man über eine Treppe. Hier ist ebenfalls ausreichend Platz für einen Schlafbereich. Es besteht die Möglichkeit den großen Wohnraum im Dachgeschoss zu teilen, so dass hier bis zu zwei separate Kinderzimmer entstehen können.

Lage

Der Stadtteil Lindenthal mit seinem zwanglosen Charme und entspannten Charakter ist als Wohnviertel absolut begehrt und gehört zu den Top-Lagen Kölns.

Die Lebensqualität in Lindenthal ist sehr hoch, denn kaum ein Stadtteil hat so viel zu bieten. Ausgedehnte Wald- und Grünflächen, Naherholung (Stadtwald, Tierpark), Bildung (Universität), Shopping (z. B. die Dürener Straße mit vielen Läden und Gastronomie), Logistik (Autobahn-Anbindung) sowie Spitzenmedizin (Uniklinik).

Und auch die Lindenthaler, seien es Studenten, gut situierte Rentner, Familien oder Persönlichkeiten aus Film und Fernsehen, machen diesen Stadtteil ebenfalls zu einem besonders weltoffenen Pflaster.

Mehr Informationen zum Stadtteil Lindenthal finden Sie auch in unserem Blog unter:

www.goost-immobilien.de/lindenthal

Ausstattung

Erdgeschoss

Wohnraum

- große Glasfront mit Glasschiebeelement
- Aluminiumfenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Kamin
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- glatt verputzte Wände

Essbereich

- Aluminiumfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und erhöhtem Schallschutz
- großzügiger Essbereich
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- glatt verputzte Wände

Küche

- hochwertige Einbauküche - Bulthaup
- Kochinsel mit integriertem Sitzbereich
- Elektrogeräte von Gaggenau und Miele
- Aluminiumfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und erhöhtem Schallschutz
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- glatt verputzte Wände

Diele

- großer Einbau-Garderobenschrank
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- glatt verputzte Wände
- hochwertige Sicherheits-Eingangstür mit erhöhtem Schallschutz
- Treppenhaus

Obergeschoss

Master-Schlafzimmer

- Bodentiefe Aluminiumfenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- angeschlossener Ankleidebereich

- Badezimmer en suite
- Parkettboden
- glatt verputzte Wände

Badezimmer im Detail

- Aluminiumfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und erhöhtem Schallschutz
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper
- große Badewanne
- große offene Dusche mit Rainshower
- Doppelwaschtisch
- zweiflügeliger Einbau-Spiegelschrank
- abgegrenzter Toilettenbereich mit Warmwasser-Brause
- hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- hochwertige, weiße Sanitärausstattung
- glatt verputzte Wände

Kinderzimmer/Arbeitszimmer

- Aluminiumfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und erhöhtem Schallschutz
- Parkettboden
- glatt verputzte Wände

Separate Gäste-Toilette

- hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- hochwertige, weiße Sanitärausstattung
- glatt verputzte Wände

Dachgeschoss

großzügiger Wohnraum / 2 Kinderzimmer

- derzeit großzügiger Wohnraum
- Möglichkeit von bis zu 2 Kinderzimmern
- zwei große Dachflächenfenster
- Parkettboden
- glatt verputzte Wände
- Zugang zum Spitzboden mit zusätzlicher Schlafmöglichkeit

Badezimmer

- großzügige Dusche mit Rainshower und Glasabtrennung
- hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- hochwertige, weiße Sanitärausstattung
- glatt verputzte Wände
- großes Dachflächenfenster

Hauswirtschaftsraum

- großes Dachflächenfenster
- Parkettboden
- glatt verputzte Wände
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner

Untergeschoss

- zwei große Kellerräume
- ein Heizungskeller (Pelletheizung Viessmann)
- große Garage integriert

Sonstiges

Vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin für dieses attraktive Einfamilienhaus in

Köln-Lindenthal; wir sind auch samstags gerne für Sie da!

Der Kaufpreis von € 1.250.000 stellt den Mindestkaufpreis für dieses hochwertige Einfamilienhaus in Lindenthal da. Bei Interesse stehen wir Ihnen auch gerne vorab telefonisch für Informationen rund um das Haus zur Verfügung und geben Ihnen gerne viele weitere interessante Informationen zu diesem Einfamilienhaus.

Viele weitere Bilder zu diesem Einfamilienhaus finden Sie zudem auf unserer Homepage.

Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf mit einer auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Finanzierung.

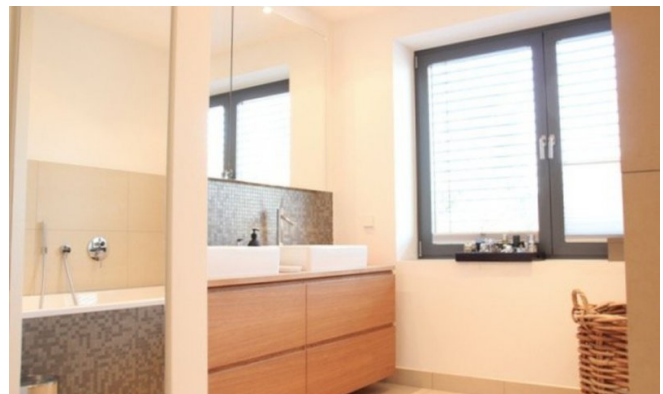
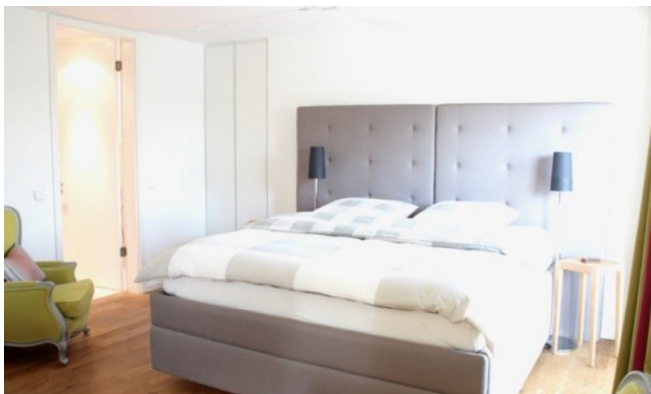
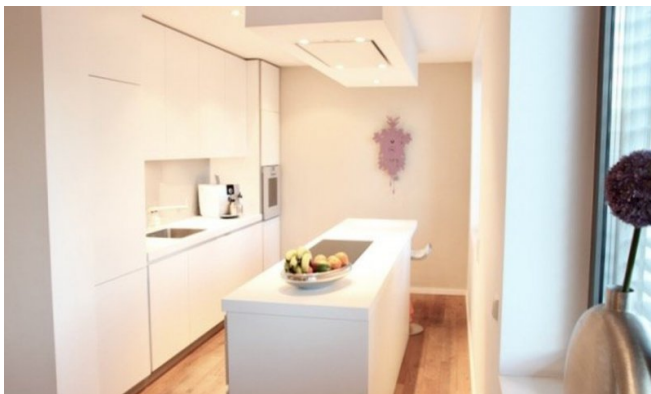
Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Auftraggebers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

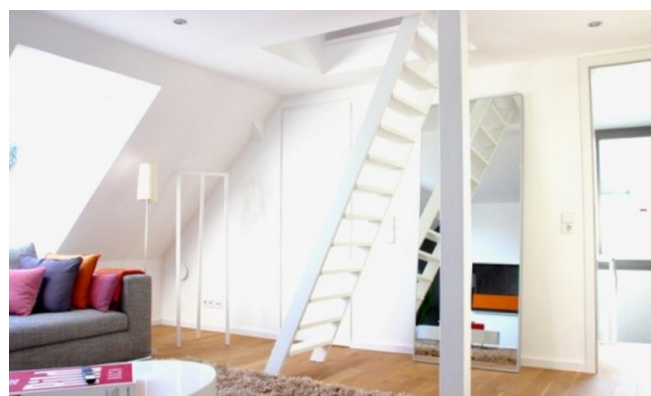
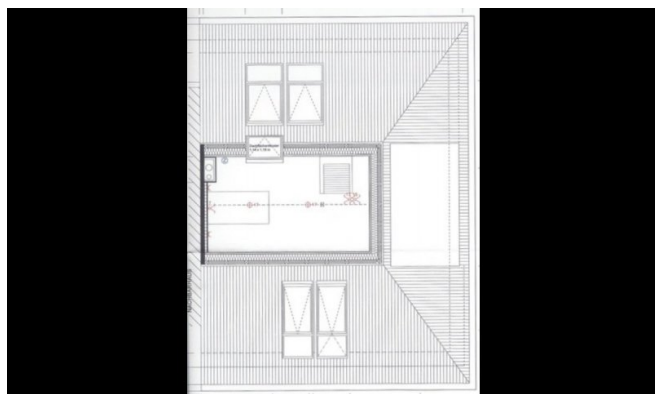
Ansprechpartner

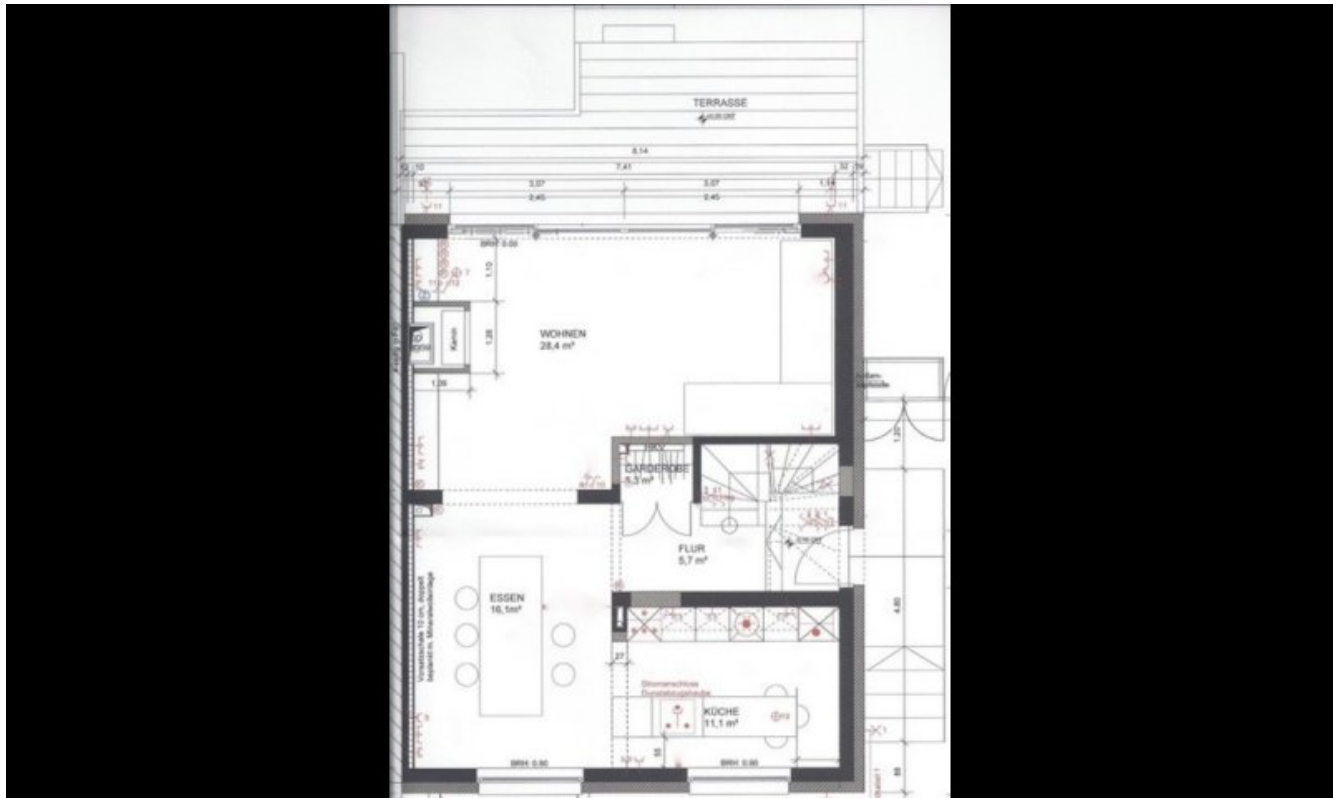
Christian Goost
Goost Immobilien
Deutz-Mülheimer Str. 183 a
51063 Köln

Zentrale +49(221) 48530774
Mobil +49(160) 96460038
Fax +49(221) 96026395
E-Mail cg@goost-immobilien.de
Webseite www.goost-immobilien.de

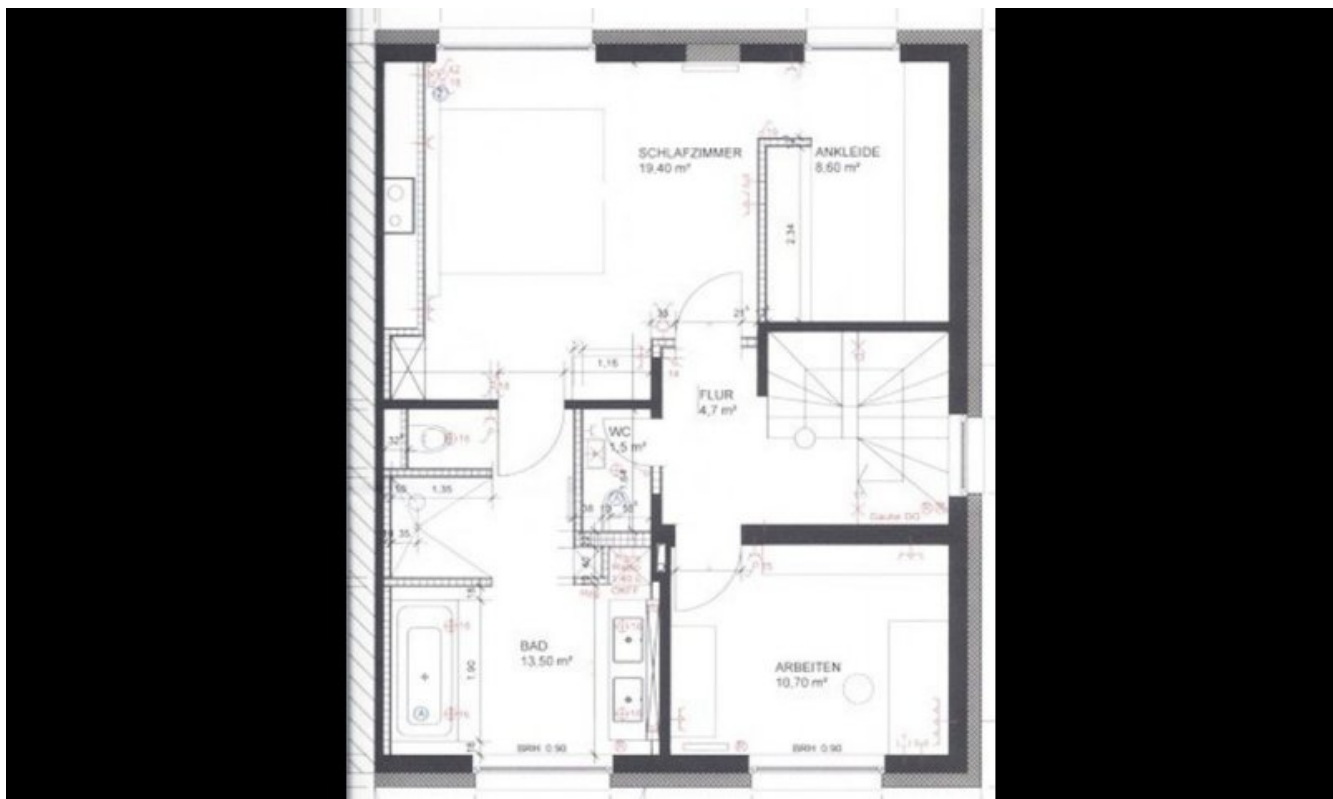




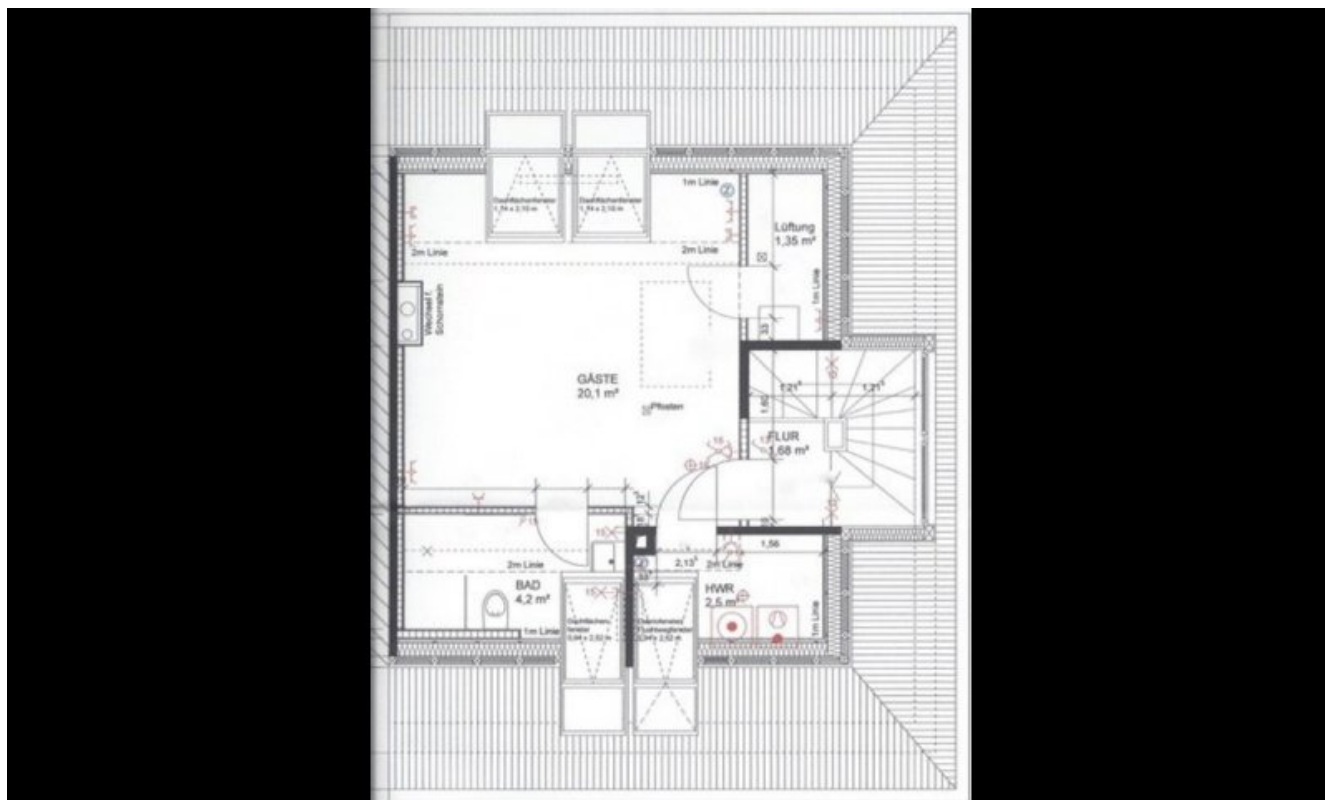




Grundriss Erdgeschoss (Grundriss)



Grundriss Obergeschoss (Grundriss)



Grundriss Dachgeschoss (Grundriss)