

# PROV.-FREI - RMH mit Sanierungsbedarf, Erweiterungspotential, Wunschgärtchen im kl.Stadtteil Kölns



### **Preise & Kosten**

Kaufpreis 266.000 €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 67 m²
Nutzfläche 30 m²
Grundstücksfläche 99 m²
Zimmer 4
Baujahr 1954

### **Energieausweis**

Energieausweis Art Bedarf
Gültig bis 26.7.2027
Endenergiebedarf 267,99
Ausstelldatum 26.07.2017

### Ausstattung

Heizungsart Etagenheizung, Zentralheizung

Befeuerung Gas

immosafari.com OÜ Seite 1 / 4



Unterkellert Ja

## **Objektbeschreibung**

A C H T U N G ! UNTER DEM MOTTO "HAUS STATT WOHNUNG"

#### ABER NUR FÜR E C H T E SANIERER!

Die angebotene Immobilie, ein RMH - Wiederaufbau aus dem Baujahr 1954/ 1955, befindet sich in gewachsenem Umfeld.

Durch ein kleines Vorgärtchen (ca. 30 m² Land der Stadt Köln - hierzu mehr unter SONSTIGES) erreicht man das Mittelhaus, das sich wie folgt aufteilt:

EG: dort befinden sich, abweichend vom alten Grundriss

- -kl. Diele
- -Duschbad, WC, Waschbecken
- -innenliegende Küche, dann
- -Wohnzimmer, gartenwärts liegt der
- -Wintergarten 1997 (s.a. SONSTIGES) sodann gelangt man ins
- -kleine Wunschgärtchen mit altem Blockhaus 2x2 Meter, am Gartenende

Die neben dem Hauseingang befindliche, sehr steile Treppe führt zum

OG, dort sind:

- -ein Zimmer sowie ein weiteres
- -Zimmer (mit Wasseranschluß), hier erreicht man auch die steile Treppe zum

#### DG mit:

- -einer Kammer, ausgestattet mit kleiner Gaube und
- -weiteren Flächen u.a. befindet sich dort auch ein uralt- WC (also Wasserleit.) Im

#### KG sind:

- -Wanne, WC, alter Badezimmerofen
- -Waschküche m.Kelleraussentreppe (endet momentan verdeckt im Wintergarten)
- -Keller mit Warmwasserbereiter Stiebeleltron

# Lage

Wir befinden uns in Köln-Mauenheim. Dieses Veedel (Stadtteil) grenzt nördlich an Köln-Nippes.Mauenheim ist Kölns kleinstes Veedel, geht auf eine alte fränkische Besiedlung (erstmals erwähnt 1199) zurück und besitzt ein Wappen, das an der St. Quirinus Kirche zu finden ist.

Verkehrsanbindung:--BAB- Anbindung zum nördlichen Kreis (A 57, A1, A59, A3), B 9 und öffentl. Verkehrsmittel ---ÖPNV - KVB Linie 12,13,15 Buslinien 121,140 (ca. 700 Meter)

Schnell (fussläufig) ist man auf der Neusser Str. in K.- Nippes, mit einem breiten Angebot an Fachgeschäften sowie im Gastronomie - und Unterhaltungsbereich. Ebenfalls gut erreichbar sind Ärzte, Schulen, Krankenhäuser..... Ganz zu schweigen von den Angeboten auf den quirligen Multi-Kulti- Wochenmärkten in Nippes. Freizeit:

Pferderennbahn, Fühlinger See mit Regattastrecke, Veedelsaktivitäten - das sind nur einige der Möglichkeiten in der 4. größten Stadt Deutschlands, in der natürlich die 5. Jahreszeit auch deutlich den Ton angibt.

# **Ausstattung**

Gasanschlüsse im EG (Küche und Wohnzimmer - erneuert 2010) - kochen mit Gas!-

Abwasserkanalsanierung erfolgte 2016

Warmwasserbereitung Stiebeleltron 2004

Duschbad (ca. 1980)

Fliesen in Sanitärräumen

überwiegend Teppichböden, einige Kunststoff-Styropordecken (schnell zu entfernen)

immosafari.com OÜ Seite 2 / 4



Holzbalkendecke zu DG, sonst Betondecken Isoverglaste, wärmegedämmte Alu-Fenster mit Rollladen 1979

TV über SAT

Vorliegend gibt es erheblichen Modernisierungs- und Sanierungbedarf!!!!!

Die Bauaufsicht hat mündlich bestätigt, dass grundsätzlich mittels Einfügungsnachweis ein Gaubenausbau, auch zur Straße hin und eine rückwärtige Gebäudeerweiterung genehmigungsfähig sein könnten. Damit wäre dann eine Aufstockung auf ca. 97 m² Wohnfläche erreichbar.

Der Kostenumfang für Genehmigung und Vorarbeiten beläuft sich auf ca. 8.500,--€ ( hierzu mehr unter SONSTIGES):

Insoweit haben wir bereits Kontakt zu einer versierten Architektin aufgenommen, die bei Interesse zur Beratung und Beauftragung zur Verfügung steht.

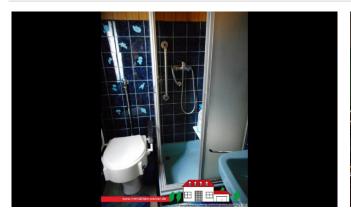
# **Sonstiges**

Baujahr: 1954Befeuerung/Energieträger: GasHeizungsart: Elektro-HeizungHeizungsart:

Gas-HeizungEnergieausweistyp: BedarfsausweisEnergie mit Warmwasser: NeinEnergiekennwert: 267,99

kWh/(m2\*a)Energieeffizienzklasse: H

Kaufpreis 266.000;-- € geräumte Übergabe









immosafari.com OÜ Seite 3 / 4















immosafari.com OÜ Seite 4 / 4