

Köln-Worringen! Bungalowglück direkt am Rhein! (MB 4658)



Ihr Ansprechpartner

Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	399.000,- €	Miete*	
Baujahr	2018	Nebenkosten	
Wohnfläche	83 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	363 m ²
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Köln-Worringen! Bungalowglück direkt am Rhein! Aufwändig saniert mit in-house-Garage und Garten! (MB 4658)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Attraktiver Bungalow in begehrter Lage von Köln-Worringen mit vielen feinen Extras! Innen vollständig saniert und einzugsbereit!

Gelungene Raumaufteilung mit 3 Zimmer auf ca. 83 m² Wohnfläche zzgl. Vollkeller, aufgeteilt wie folgt:

Diele / offenes Entrée, Gäste-WC, sonnendurchfluteter Wohn- / Essbereich, Küche, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und schickes, neues Duschbad.

Ca. 65 m² Nutzfläche im Untergeschoss mit den üblichen Nutz- und Funktionsräumen. Zusätzlich in-house Garage mit direktem Zugang in den Bungalow. Attraktive, leichte Hanglage und unverbaubarer Rheinblick! Ursprungsbaujahr 1946, angebaut 1975, vollständig saniert ab 2018.

Schöne 363 m² umfriedetes Grundstück. Energetisch optimiert mit Luftwärmepumpe, klimatisiert und 3-fach verglast!

BAUWEISE / BESCHREIBUNG

Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus wurde 1946 sorgfältig errichtet und seither von den Eigentümern ständig liebevoll gepflegt, modernisiert und in sehr gutem Zustand gehalten.

Ab 2018 wurde der Bungalow aufwändig saniert und auf moderne Wohnansprüche angepasst. Unter anderem erfolgte der Einbau/der Austausch von:

- Luftwärmepumpe
- Klimatisierung
- 3-fach Verglasung mit Rollläden
- Neue Bäder, Leitungen
- Neue Bodenbeläge
- Neue Türen, Zargen, Beleuchtungssystem und Wandputz
- Neue Küche (2021)
- Innendämmung

Der unscheinbare Vorgarten und der gepflasterte Weg zum Hauseingang vervollständigen den gelungenen ersten Eindruck und führen zunächst in die geräumige, helle Eingangsdiele.

Diese bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Das Haus im Bungalowstil, distanziert sich durch eine geschlossene Fassade zur Straße und öffnet sich zum Wohnraum hin.

Die zum Garten gewandten Räume werden durch breite Fenster mit natürlichem Tageslicht optimal versorgt. Im Rahmen der Sanierung wurden alle Räume geöffnet und versprühen heute modernes Wohnambiente. Das Wohn-/Esszimmer präsentiert sich als attraktiver Mittelpunkt des Gebäudes.

Dank großzügiger Raumgestaltung findet hier ganz mühelos eine große Couch und ein opulenter Esstisch samt Stühlen seinen Platz. Eleganter, Nadura Fußboden unterstreicht den hohen Ausstattungskomfort. Die unterlegte Fußbodenheizung spendet angenehme Fußwärme.

Das moderne Design des Hauses und die warme Farbgestaltung passen perfekt zueinander

Die opulente Größe des Wohn-/Esszimmers bietet neben zahlreichen Möblierungsmöglichkeiten auch die optische Gliederung von Wohn- und Essbereich. Die angrenzende, ebenmäßig geschnittene Küche überzeugt durch ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer und ein großes seitliches Fenster. Ein Frühstückstisch findet hier mühelos seinen Platz.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch, gegen Aufpreis, im Haus verbleiben.

Von der Küche aus gibt es neben dem Zugang über die Diele hinweg zum Wohn-/Essbereich auch ein ebenfalls neues Gäste-WC. Mosaikboden, halbhoher Fliesenspiegel, Hänge-WC und Waschtisch überzeugen. Das WC muss noch final an die Entwässerung im Haus angeschlossen werden.

Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der private Schlafbereich mit Kinderzimmer und großem Tageslichtbad. Das Elternschlafzimmer zeichnet sich aus durch einen ebenmäßigen Zuschnitt und eine kleine, integrierte Ankleide. Eine breite Fensterfront macht den Raum einladend hell. Das nahezu quadratisch geschnittene Kinderzimmer eignet sich auch optimal als 2. Schlafzimmer oder alternativ als praktisches Homeoffice.

Das ebenfalls erneuerte tagesbelichtete Badezimmer bietet Waschtisch, Hänge-WC und eine große Walk-In Dusche. Weißes Sanitär und halbhoher Fliesenspiegel beschreibt die moderne Ausstattung.

Ein kleines Fenster mit Rauchglas-Einsatz sorgt für gute Belüftung und ausreichend Tageslicht.

Waschmaschine und Trockner sind auch noch perfekt integriert!

Hier wurde vieles richtig gemacht.

Ein Platzwunder bietet das Untergeschoss. Dank Vollunterkellerung des Gebäudes kann dieses mit massig Stauffläche aufwarten. Die in-house Garage bietet direkten Zugang in das Gebäude. Immer trockenen Fußes. Des Weiteren beherbergt das Untergeschoss die üblichen Nutz- und Funktionsräume wie Waschküche, Vorrat und Heizungsraum.

FAZIT

Idealerweise spricht dieses Angebot anspruchsvolle Erwerber an, die kurzfristig und möglichst ohne großen Renovierungsaufwand in die eigenen 4 Wände ziehen möchten.

Dank der erfolgten Sanierungsarbeiten beschränken sich Restarbeiten lediglich auf die Außenbereiche dieses attraktiven Angebots.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare und Familien mit bis zu einem Kind, die ein Eigenheim mit Rheinsicht und infrastrukturell hervorragendem Umfeld suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

360-GRAD RUNDGANG

Schalten Sie sich den virtuellen Rundgang über unsere Homepage unter www.zeitundwert.de selbst frei und erhalten Sie weitere Eindrücke.

Fenster: 3-fach verglaste-ISO-Fenster mit Rollläden

LAGE

Köln Worringen ist umgeben von einer wunderschönen Naturlandschaft. Worringen hat noch einen weitestgehend unberührten, historischen Ortskern, welcher sein mittelalterliches Flair bewahren konnte.

Der Stadtteil ist verkehrsgünstig perfekt platziert, die Bundesstraße 9 und die Autobahn 57 liegen nur 5 Fahrminuten vom Ortskern entfernt. Die S-Bahnlinien S6 und S11 führen schnell in die Innenstädte von Köln, Düsseldorf und Dormagen.

Das Rheinufer sowie zwei Golfplätze bieten vielseitige Freizeitangebote und Erholungsmöglichkeiten. Die Bedürfnisse für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind gedeckt.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS (VOR SANIERUNG ERSTELLT!)

Baujahr Heizung: 2018

Baujahr Gebäude: 1946

Wesentlicher Energieträger: Strom (Luftwärmepumpe)

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

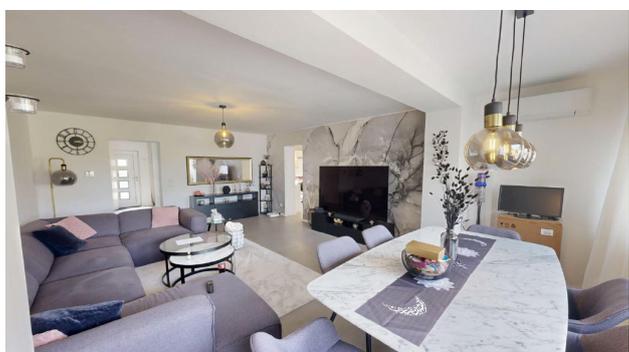
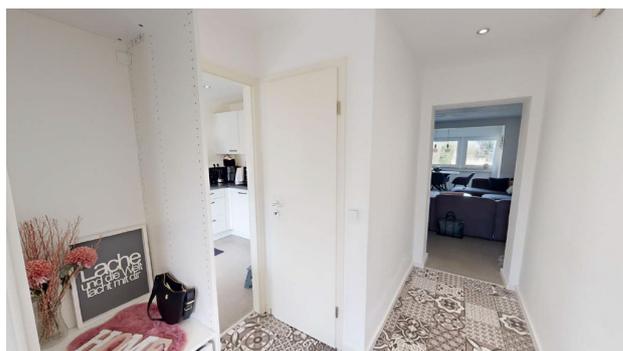
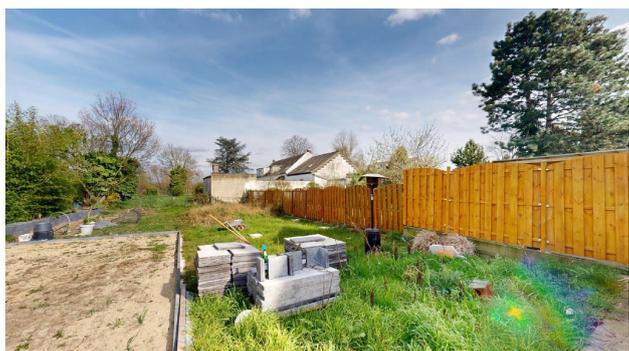
Endenergiebedarf: 172,4 kWh / (m²*a), Effizienzklasse: F

Erstellt am: 16.06.2016 / Gültig bis: 15.06.2026

IHRE ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620 oder senden Sie eine Mail an mbo@zeitundwert.de

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.