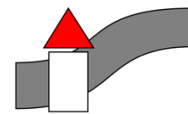


## NEU: Einfamilienhaus für die kleine Familie mit großem Garten an der Stadtgrenze



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 66377-9344

**Wohnfläche** 107 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein familienfreundliches Eigenheim mit großzügigem Garten in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage? Dann könnte Ihre Suche hier zu Ende sein. Der Ursprung dieses massiv errichteten und freistehenden Einfamilienhauses liegt im Jahre ca. 1938. In den Jahren ca. 1981 und ca. 1989 wurde es durch einen Wintergarten, ein zusätzliches Badezimmer und einen größeren Eingangsbereich erweitert. Auch die Garage ist 1981 nachträglich errichtet worden. Das Haus besticht durch gemütliche Räume, die ein positives Wohngefühl vermitteln. Es eignet sich ideal für eine Familie mit beispielsweise zwei Kindern. Die Aufteilung des Hauses zeigt sich wie folgt: Erdgeschoss: Ein kleines Eingangspodest führt Sie in das Haus, wo eine Diele den Zugang zu den einzelnen Räumen bietet. Direkt erreichbar ist ein Duschbad mit Tageslichtfenster, die separate Küche mit gemütlichem Essbereich sowie das Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg in den lichtdurchfluteten Wintergarten und von dort in den Garten und auf die großzügige Terrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Dachgeschoss: Eine Holzterrasse führt Sie in das Dachgeschoss, das als Rückzugsort der Familie dient. Zwei identisch große Kinderzimmer von je ca. 8 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz zum Spielen. Diese Zimmer sind durch eine praktische Leichtbauwand getrennt, die bei Bedarf auch angepasst werden könnte. Auch der Speicher ist hieraus zu erreichen. Das Hauptschlafzimmer mit einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> verwöhnt Sie mit einem direkten Zugang zum kleinen, südlich gelegenen Balkon. Das Wannenbad rundet den Wohnkomfort auf dieser Ebene ab und bietet der ganzen Familie Raum für die alltägliche Pflege. Kellergeschoss: Im Keller befinden sich ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche: Ein ca. 15 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum, zwei weitere Kellerräume sowie die Waschküche mit Außentreppe in den Garten. Garten: Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Garten, der sich perfekt für naturverbundene Familien eignet. Die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse erstreckt sich fast über die gesamte Breite des Hauses und bietet Platz für eine große Sitzgruppe und Blumentöpfe. Im hinteren Bereich des Gartens sorgt eine Baumreihe für Privatsphäre und natürliche Schönheit. Hier können Kinder nach Herzenslust toben. Ein kleiner Schuppen am Ende des Grundstücks schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Werkzeug, während der Vorgarten das Haus bereits auf den ersten Blick einladend präsentiert. Fazit: Dieses Einfamilienhaus ist perfekt für eine Familie, die eine ruhige Lage und eine gute Anbindung an Köln und Leverkusen sucht. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

## Lage

Das angebotene Haus befindet sich im beliebten Kölner Ortsteil Flittard, in einer ruhigen Anliegerstraße, die von reiner Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Diese Lage zeichnet sich durch ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld mit schönen Gärten und eine hohe Lebensqualität aus. Die Nähe zum Rhein bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und lädt zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Flittard, am nördlichen Stadtrand von Köln und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Leverkusen, hat sich in den letzten Jahren zu einer gefragten Wohngegend entwickelt. Besonders attraktiv ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Zwei S-Bahn-Stationen (Stammheim und Bayerwerk) sowie der schnelle Zugang zur Autobahn A3 sorgen für eine optimale Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt und der umliegenden Städte. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz. Das Wohnumfeld ist ideal für Familien, da zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Ein Golfplatz, Sportanlagen wie Hockey- und Tennisplätze sowie die Nähe zum Rhein bieten ein vielfältiges Angebot für sportliche Aktivitäten und Erholung. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung. Ein idealer Standort, der alle Ansprüche an modernes Wohnen im Grünen erfüllt und gleichzeitig die Vorzüge einer guten Anbindung an die urbanen Zentren bietet. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

## Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es ist zu beachten, dass die meisten Gewerke wie zum Beispiel Sanitär und der Innenausbau kurz- bis mittelfristig modernisiert und Teile der Kelleraußenwände saniert werden sollten. Dies bietet Ihnen als Käufer die Möglichkeit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und es auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Mit einer entsprechenden Sanierung können Sie das Potenzial der Immobilie voll ausschöpfen und ihr einen frischen sowie zeitgemäßen Charme verleihen. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: Satteldach (aus ca. 1985) / Klinkerfassade (ca. 1982 erneuert) Fenster / Haustüre / Nebeneingangstüre (Keller) / Garagentor: - Aus 2023, Rechnungen liegen vor (damalige Kosten von ca. 33.000,- EUR) - 3-fachverglaste weiße Kunststofffenster, zusätzlich abschließbar (Fenster und Terrassentür im Erdgeschoss in Widerstandsklasse RC2 / WK2) - Holzfenster aus 1989 im Wintergarten; Glasbausteine in der Diele im Erdgeschoss, Velux-Holzdachflächenfenster mit Sonnenschutz im Dachgeschoss - Meist manuell betriebene Rollläden (straßenseitig im Dachgeschoss elektrisch betrieben) - Neue Haustüranlage und Nebeneingangstür (2023, Widerstandsklasse RC2) - Neues elektrisch betriebenes Garagen-Sektionaltor (2023, Widerstandsklasse 2 / RC2) Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich Sanitärbereiche: - Erdgeschoss: Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Bidet, WC, Waschbecken, Fenster - Dachgeschoss: Wannenbad mit WC, Waschbecken, Fenster Heizung: Gaszentralheizung (Fabrikat Vaillant, Einbau 2017); Warmwasseraufbereitung über Heizung Sonstiges: - Elektro- und Wasserleitungen im Jahr 1978 - Kabel-TV vorhanden - Baujahresbedingte Feuchtigkeit im Kellergeschoss vorhanden Hinweis zum Kaufpreis: Die Immobilie wurde insbesondere in Bezug auf die Lage, die in Teilen modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftige Gebäudeausstattung, den Grundstückswert und weitere Faktoren ermittelt. Wir verweisen auf den hohen Anteil des Grundstückswerts vom Kaufpreis, der je nach sachverständiger Einschätzung mehr als 75% des Kaufpreises ausmacht. Ausführliche Hinweise zum Bodenrichtwert finden Sie im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits

angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 24.10.2024 Endenergiebedarf Wärme: 454 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung:  
Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1938













