



Objektnummer  
**HWK/38**

Objekttyp  
**Reihenmittelhaus**

Baujahr  
**ca. 1961**

Wohnfläche  
**ca. 123,00 m<sup>2</sup>**

Preis  
**450.000 €**  
provisionsfrei

### Weitere Informationen

Grundstücksfläche	248 m <sup>2</sup>
Energieklasse	H
Vermietet	Nein

### Ihr Ansprechpartner

**Kai Frede**  
Fraï Immobilien

E-Mail: [k.frede@frai.immobilien](mailto:k.frede@frai.immobilien)

Telefon: 01791156883

# 1 Objektbeschreibung

Heute haben Sie die einmalige Gelegenheit ein Einfamilienhaus in bester Lage zu erwerben und das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. Profitieren Sie von Förderprogrammen und nutzen Sie den günstigen Einstandspreis.

Raus aus der Hängematte, es ist jetzt Zeit aktiv zu werden.

Das Reihenmittelhaus wurde massiv gebaut und ist voll unterkellert. Die Liegenschaft ist in allen Gewerken stark sanierungsbedürftig.

Die Immobilie befindet sich auf einem sonnigen 248 m<sup>2</sup> Grundstück in familienfreundlicher Lage. Aktuell ist das Dachgeschoss über eine Dachbodentreppe erschlossen. Mit dem Einbau einer Wendeltreppe kann hier leicht mehr Fläche für Sie und Ihre Liebsten entstehen.

Die Erweiterung mit Gauben scheint möglich.

Aktuelle Wohnfläche Fläche 101,5 m<sup>2</sup>.

Mit Spitzboden (aktuell nicht wohnlich ausgebaut) ca. 123 m<sup>2</sup>.

Durch die Schaffung von 1 oder 2 Gauben kann die Fläche entweder auf ca. 129 m<sup>2</sup>, bzw. ca. 135 m<sup>2</sup> erweitert werden.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt gibt es eine Garage auf einem separaten Grundstück. Diese ist im Kaufpreis mit 25.000 EUR bereits enthalten. Die Garage muss nicht mit erworben werden. Der Kaufpreis reduziert sich dann um 25.000 EUR.

## 2 Lage

### Grundstücksangaben

Grundstücksgröße Haus	248 m2
Grundstücksgröße Garage	022 m2

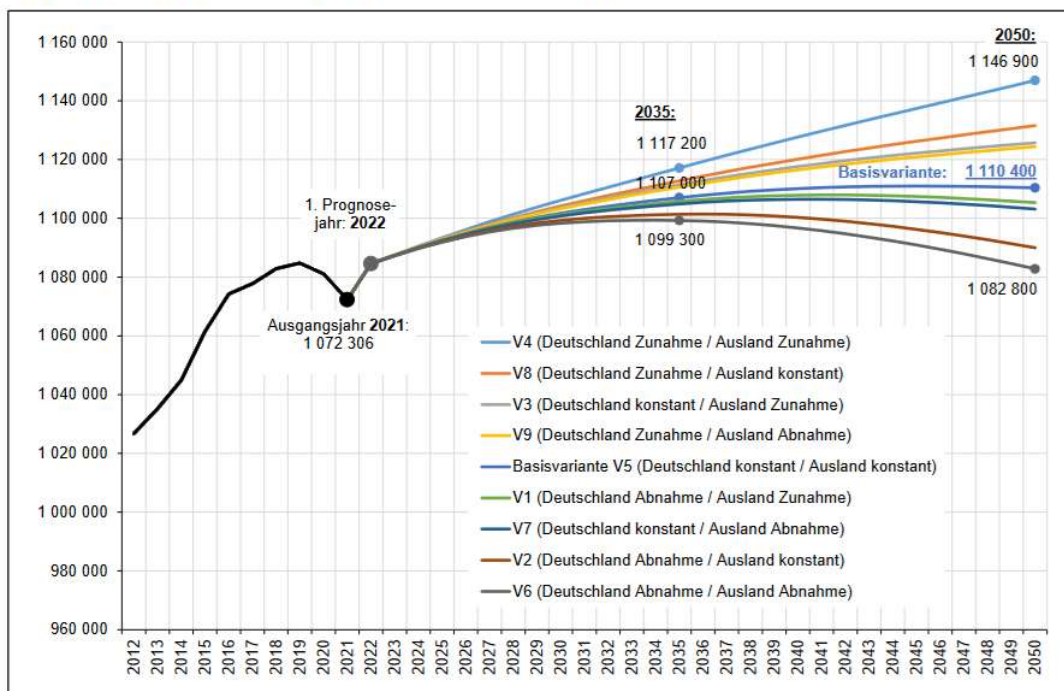
## Lagebeschreibung

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands. Die Wirtschafts-, Medien- und Kulturmétropole am Rhein trägt auch internationale Bedeutung. Als größte Stadt Nordrhein-Westfalens wird Köln nach Angaben der Bevölkerungsprognose bis 2030 weiterwachsen.

Die optimalen öffentlichen Verkehrsanbindungen über das Bahnliniennetz der Kölner Verkehrsbetriebe, die S-Bahnen und Busse ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen. Die Autobahnen A3 und A4 bilden im Osten den Kölner Autobahnring, im Westen ist es die A1 und im Süden die A59, die direkt zum Flughafen Köln/Bonn führt. Die A555 ist die direkte Verbindung nach Bonn. Zudem ist die A57 von der Kölner Stadtmitte über Neuss nach Düsseldorf direkt und schnell erreicht.

Köln wird weiterwachsen.

Grafik 5: Neun Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik



### 3 Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

### 4 Maklerprovision

Provisionsfrei.

Dem Käufer wird keine Maklergebühr berechnet.

### 5 Angaben gemäß Enev 2014

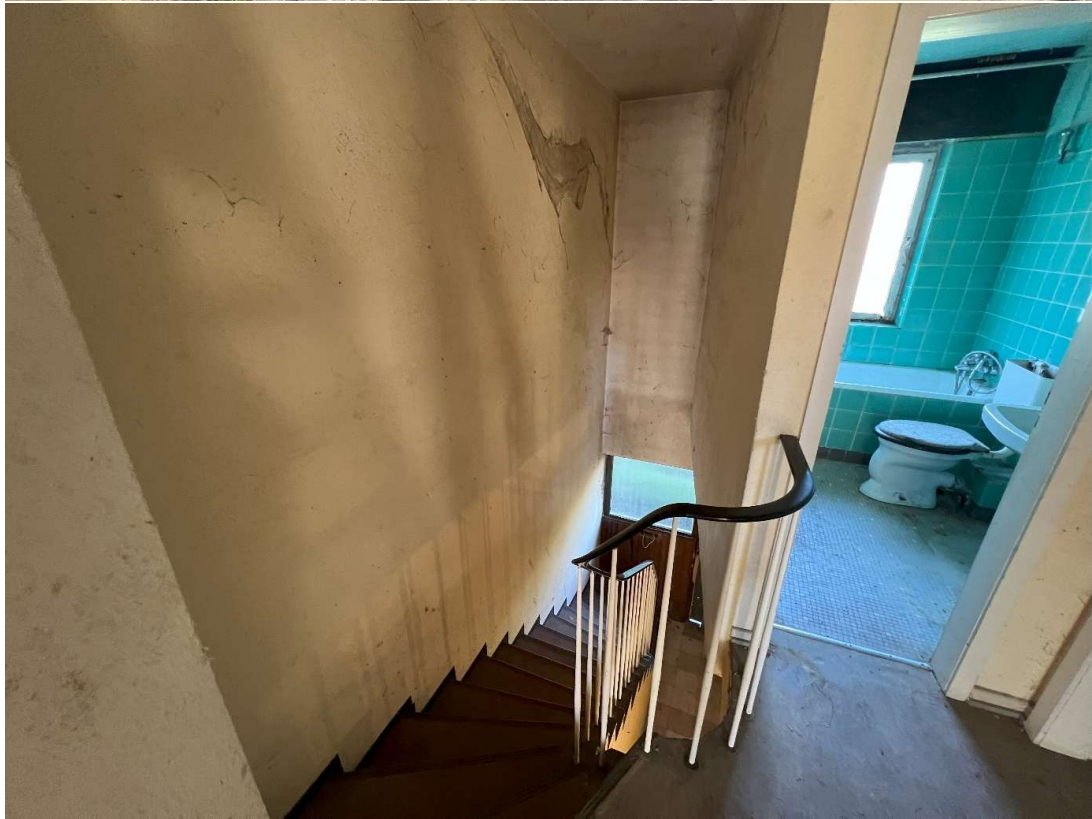
Der Energieausweis wird erstellt und liegt zur  
Besichtigung vor.



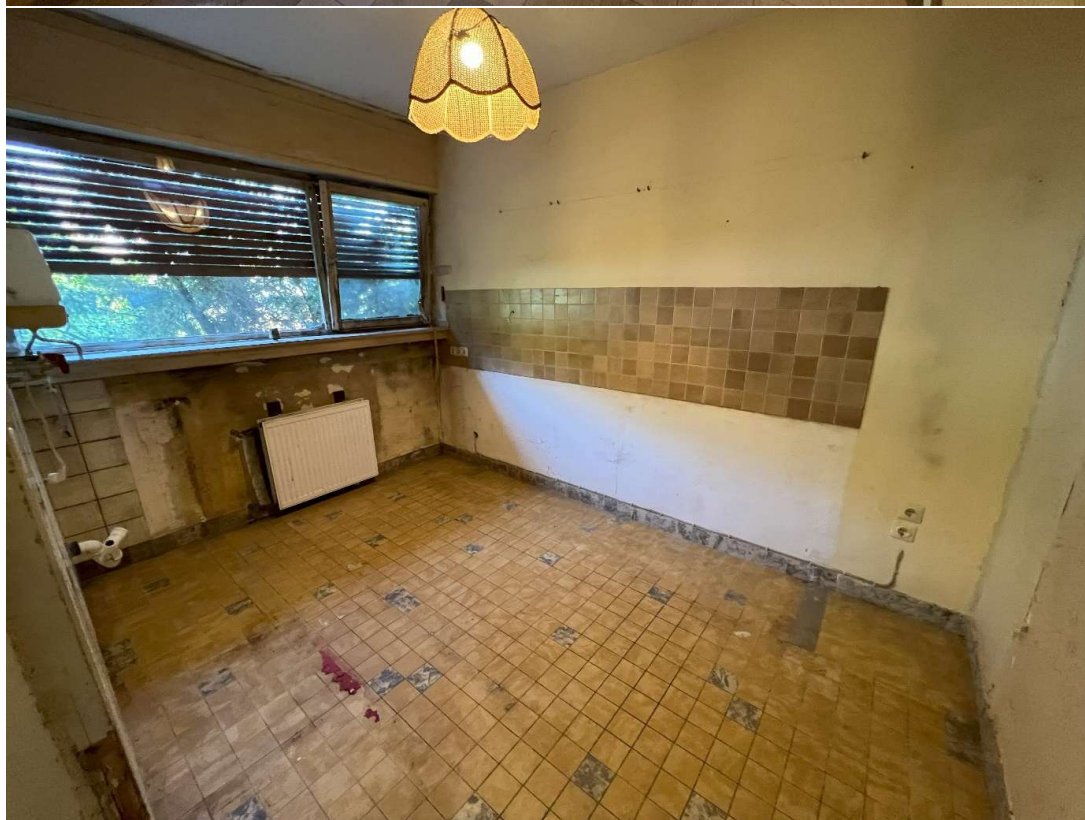






















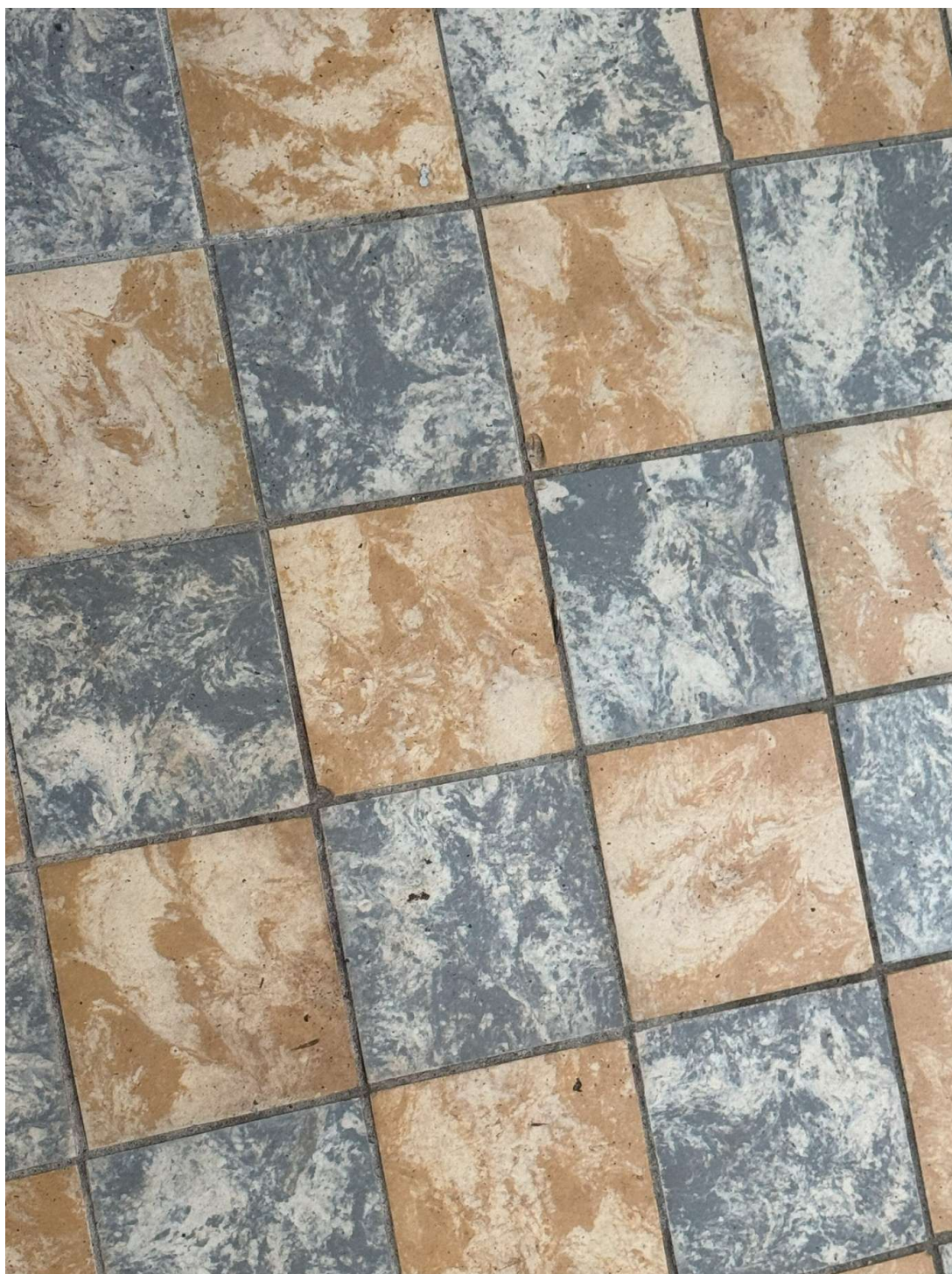




















## Mein Stück Dellbrück



### Haben Sie Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu diesem Objekt zur Verfügung.



### Ihr Ansprechpartner

**Kai Frede**

Frai Immobilien

E-Mail: [k.frede@frai.immobilien](mailto:k.frede@frai.immobilien)

Telefon: 01791156883