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

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)

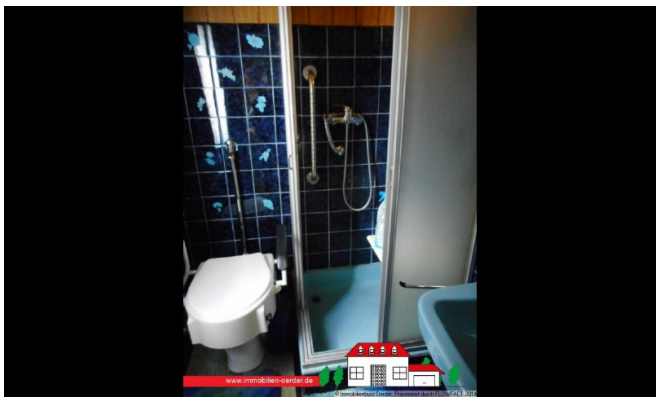
Holzbalkendecke zu DG, sonst Betondecken
Isoverglaste, wärmegedämmte Alu-Fenster mit Rollladen 1979

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