

Reihenhaus Im beliebten
Stadtteil Weiler/Volkhoven
Toni-Welter-Straße 26 50765 Köln
735.000€



Alle Daten auf einem Blick

Objektart
Objekttyp
Vermarktungsart
Baujahr
Zustand
Grundstücksgröße
Wohnfläche
Anzahl Zimmer
Anzahl Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer
Gäste Wc

Haus
Reihenmittelhaus
Kauf
ca.2003
Normal
ca.218m²
ca.132m²
5
4
1
1

Energieträger
Heizungsart
Etagenzahl
Stellplätze
Gartennutzung
Terrasse
Kamin
Internet
Küche
Verfügbar ab
Kaufpreis
Provision

Gas
Bodenheizung/HK
4
1 Freiplatz
Ja
Ja
Nein
250 Mbit/s
Einbauküche
nach Vereinbarung
755.000.00 €
2,38% inkl. MwSt.vom
beurkundetem
Kaufpreis

Beschreibung

Viel Lebensqualität und ein familienfreundliches Umfeld begrüßen Sie hier in 50765 Köln-Volkhoven. Die Häuser haben modernsten Wohnstandard und sind aus dem Baujahr ca. 2003. Energetisch durchdachte 132 m² Wohnfläche verteilen sich großzügig auf drei Etagen und ermöglichen Eltern und Kinder, aber auch der Homeoffice-Nutzung ein Maximum an Ruhe und Lebensqualität.

Klassisch ist im Erdgeschoss der Eingangsbereich, das Gäste-WC, die geräumige Küche und ein wunderbares und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich. Repräsentativ öffnet sich das Wohnzimmer zur Terrasse und bietet Zugang zum hübsch angelegten Garten. Die Größe erfordert keine übermäßigen

Gartenarbeiten, sodass Sie hier ein sonniges Plätzchen, Platz zum Spielen und Ihre wohlverdiente Ruhe finden können.

Im 1.Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein schickes Badezimmer. Im Dachgeschoss ist ein großes Elternschlafzimmer. Die Liegenschaft ist voll unterkellert. Der Keller ist durchgehend gefliest. Hier finden Sie nochmal Platz für Vorrats- oder Spiel- und Hobbyräume. Die Liegenschaft wird mit Gas versorgt. Das Erdgeschoss wird vollständig mit Fußbodenheizung beheizt. Ausgenommen sind der Keller, 1.OG und Dachgeschoss.

Ebenfalls befindet sich ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe.

Hier finden Sie neben viel Privatsphäre und stilvollem Wohnen auch soziales Miteinander und Engagement. Denn Spielplätze und eine Parkanlage sind beliebte Treffpunkte.

Die wunderbare Liegenschaft hat alles was Sie brauchen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Schulen, Kindergarten, Nahversorger und eine optimale Verkehrsanbindung an die Kölner Innenstadt sowie zur Autobahn.

Das Beste in Kürze

- Fußbodenheizung
- 1 Außenstellplatz
- Lichdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Zweifach Verglasung
- Rolläden
- Großes Badezimmer
- Keller
- Waschraum
- Gepflegter Garten/Terrasse
- Gäste Wc
- Abstellkammer

Diele/Küche



Wohn/Essbereich



Garten/Terrasse



1.OG

Schlafen 1



Schlafen 2



1.OG

Schlafen 3



Badezimmer



DG

Schlafen4



Schlafen 4



KG

Keller/Hobbyraum



Waschküche



Erdgeschoss



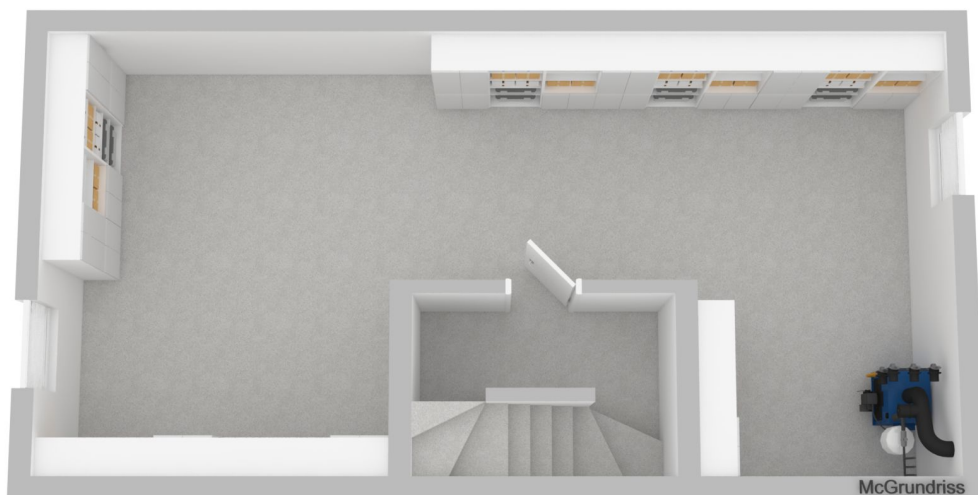
1.Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Lage

Köln-Volkhoven/Weiler ist ein sehr beliebter Stadtteil im Kölner Norden.

Die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto ca. in 10 Minuten zu erreichen. Düsseldorf erreichen Sie in ca. 20 Minuten Fahrzeit.

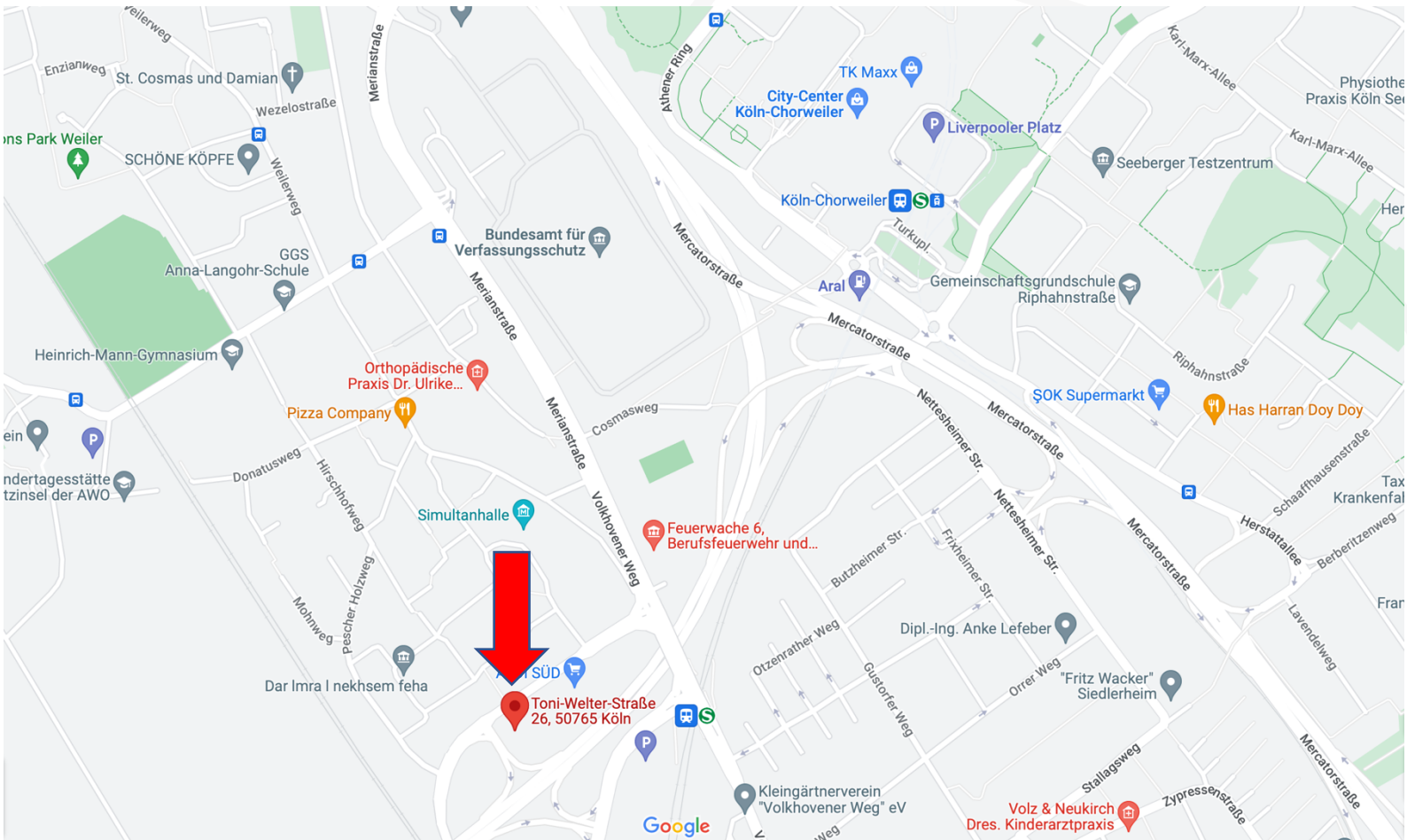
Unmittelbare Autobahnanbindung zur A57.

Die nächste S-Bahnhaltestelle mit direkter Anbindung in die Kölner Innenstadt und in die umliegenden Großstädte ist in ca. 2-3 min. Fußweg zu erreichen.

Der Ort hat eine hervorragende Infrastruktur mit allen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Ärzte, Schulen, Kindergärten und diverse Discounter sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Sie können entweder am Fühlinger See Ihre Ruhe und Entspannung genießen oder auch das Aqualand-Freizeitbad in unmittelbarer Nähe besuchen. Zudem gibt es auch ein großes Einkaufszentrum, dass zu Fuß zu erreichen ist.

Lageplan



Supermarkt Aldi Süd=100m
 Kindergarten=56m
 Grundschule=1,4km
 Einkaufszentrum=2km
 Köln Innenstadt=11km

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2022-004135863

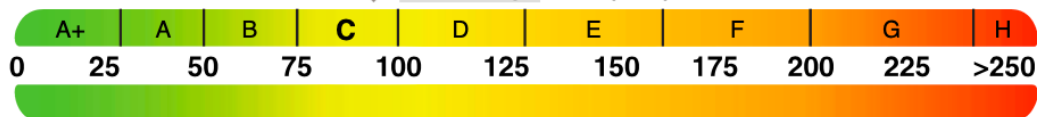
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,51 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

93,8 kWh/(m²·a)



103,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

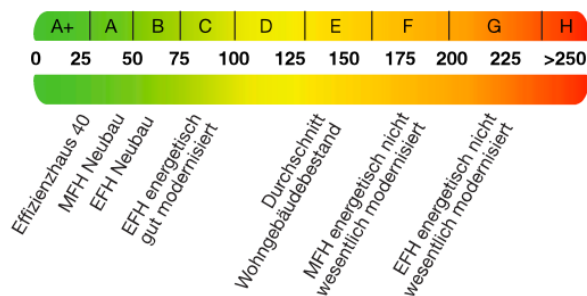
93,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2018	30.06.2019	Erdgas	1,1	12.170	2.190	9.979	1,25
01.07.2019	30.06.2020	Erdgas	1,1	13.420	2.415	11.005	1,29
01.07.2020	30.06.2021	Erdgas	1,1	11.795	2.123	9.672	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner



Herr Birkan Aksoy
Rhein Immo e.K.
Düsseldorfer str. 12h
50129 Bergheim

Telefon: 0152/09595158

info@service-rheinimmo.de
www.service-rheinimmo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.