**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net

# +++Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Sackgasse in der Nähe des Pescher Sees+++




Gaußstr. 21, 50767 Köln / Pesch

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net

CORREA IMMOBILIEN
SERVICE

| | |
|---|---|
| ImmoNr | AK-177 |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Reihenmittel |
| PLZ | 50767 |
| Ort | Köln / Pesch |
| Wohnfläche | ca. 102,12 $m^2$ |
| Nutzfläche | ca. 47,78 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Grundstücksgröße | ca. 170 $m^2$ |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Kaufpreis | 430.000,00 € |
| Summe MwSt. | 3,57 € |
| Baujahr | 1976 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 174,90 kWh/($m^2$*a) |
| Energieausweis gültig bis | 07.03.2035 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2003 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 2 |
| Ausstattungsqualität | Normal |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Küche | Einbauküche |
| Bad | Fenster, Dusche |
| Gäste WC | Ja |
| Terrasse | Ja |
| Unterkellert | Ja |
| Stellplätze | 1 Garage |
| Stellplatzart | Garage |
| Bauweise | Massiv |
| Dachform | Flachdach |
| Verfügbar ab | sofort |
| Haustiere | Ja |

# Beschreibung

+++Bitte kontaktieren Sie uns per Schnellkontakt in Immoscout 24 wegen der gesetzlichen Widerrufsbelehrung, wir werden Sie kurzfristig anrufen bzw. kontaktieren+++

+++Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Sackgasse in der Nähe des Pescher Sees+++

Das im Jahr 1976 erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet auf ca. 102 $m^2$ Wohnfläche sowie ca. 48 $m^2$ Nutzfläche ausreichend Raum für ein komfortables Zuhause. Die massiv gebaute Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und begeistert durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Diele, die direkt zu einem praktischen Gäste-WC führt. Die helle Küche mit Durchreiche zum Esszimmer lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein, während das angrenzende Esszimmer für gesellige Abende bereitsteht. Ein zentraler Treppenaufgang mit Treppenlift führt ins Obergeschoss und sorgt für eine angenehme und funktionale Raumtrennung.

Das großzügige Wohnzimmer bietet einen herrlichen Ausblick auf den gepflegten Garten und profitiert von großen Fensterflächen, die reichlich Tageslicht hereinlassen. Die überdachte Terrasse, nach Südosten ausgerichtet, bildet das Herzstück des Außenbereichs und ermöglicht entspannte Stunden an der frischen Luft.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Tages-belichtetes Badezimmer mit Dusche. Die hellen Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre.

Der Keller bietet zusätzlichen Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Heizungsraum und dem Wirtschaftsraum gibt es einen großzügigen Partyraum mit direkter Außentreppe zur Terrasse, ideal für gesellige Zusammenkünfte.

Zum Haus gehört zudem eine Garage in einem gepflegten Garagenhof mit elektrischem Garagentor.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, ein gepflegtes Zuhause in einer gefragten Lage von Köln zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.



Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses attraktive Angebot vor Ort. Weitere Informationen fin-

# Ausstattung

- Gastherme, Baujahr 2003
- Fliesenboden Küche, Gäste WC, Flur im EG
- Laminat Wohnzimmer im EG
- Laminat Flur / Schlafzimmer im OG
- Fliesenboden Badezimmer im OG
- Fliesenböden im KG
- Treppenhaus Holzstufen
- Treppenlift (Optional)
- Haustür Aluminium
- Fenster PVC, Fenster Verglasung 2-fach
- Fenster Baujahr 1993
- Rollläden manuell
- Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, Marke Buderus
- Heizkörper
- Wasserleitungen CU, PVC-U / E
- Garagentor elektrisch

Mängel und Schäden:
Keller: Wirtschaftsraum, Heizungsraum: Feuchtigkeit, Baujahr-bedingt, zur Straße hin.

# Lage

Ruhige Lage in Köln-Pesch, einem charmanten Stadtteil im Nordwesten von Köln
Nähe zu Erholungsgebieten und Baggerseen, ideal für Outdoor-Aktivitäten
Umgeben von einer Mischung aus Einfamilien- und Reihenhäusern sowie historischen Gutshöfen..
Gute Anbindung durch vier Buslinien und einfache Erreichbarkeit der Stadt Köln (ca. 12 km) mit Umstieg auf die Stadtbahn
Direkter Autobahnanschluss zur A57 und A1 in unmittelbarer Nähe
Umfangreiche lokale Infrastruktur mit Gymnasium und Grundschule, Kindergarten
Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Sportvereine und Freizeitangebote
Vielfältiges Dienstleistungsangebot mit Arztpraxen, Apotheken, Handwerksbetrieben und Werkstätten in unmittelbarer Nähe

# Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers oder deren Erfüllungsgehilfen.
Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt.
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr und Haftung. Änderung und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. Der Kaufpreis der Liegenschaft ist freibleibend. Die Nebenkosten richten sich nach Personenzahl und individuellem Verbrauch. Durch Absendung Ihrer

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net



E-Mailanfrage an Immobilien Scout 24 und deren Vertriebspartner gestatten Sie ausdrücklich die Kontaktaufnahme per Telefon, Post und Mail und entbinden uns von dem derzeitigen geltenden Datenschutz- und Wettbewerbsrecht!
Sollten Sie keine Werbung, Angebote und Informationen wünschen, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.
Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.
Wir sind auch gegenüber dem Verkäufer/Eigentümer provisionspflichtig tätig.
Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der geschlossene Mietvertrag bzw. der notariell geschlossene Kaufvertrag.

# Objekttitel

+++Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Sackgasse in der Nähe des Pescher Sees+++

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

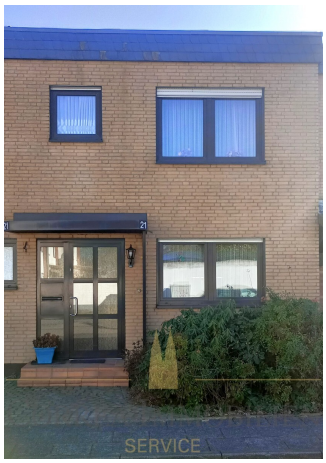
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net



Frontansicht, Gaußstr. 21, 50767 Köln



Garten, Gaußstr. 21, 50767 Köln



Rückansicht, Gaußstr. 21, 50767 Köln



Eingangsbereich I, Gaußstr. 21, 50767 Köln



Eingangsbereich II, Gaußstr. 21, 50767 Köln

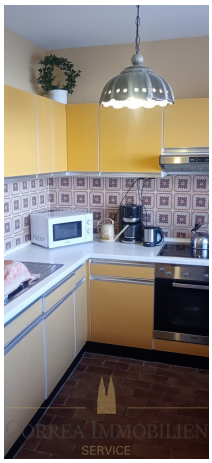


EG Gäste-WC, Gaußstr. 21, 50767 Köln

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net



EG Küche I, Gaußstr. 21, 50767 Köln_Pesch



EG Küche II, Gaußstr. 21, 50767 Köln



EG Treppenaufgang mit Treppenlift, Gaußstr. 21, 50767 Köln



EG Wohnzimmer II, Gaußstr. 21, 50767 Köln



EG Wohnzimmer I, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Schlafzimmer I_a, Gaußstr. 21, 50767 Köln

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net



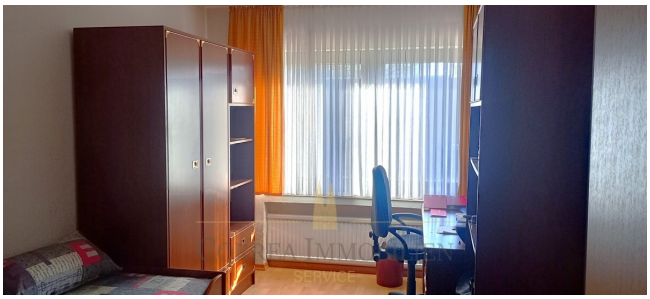
1.OG Schlafzimmer II_a, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Schlafzimmer I_c, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Schlafzimmer II_b, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Schlafzimmer I_b, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Kinderzimmer I, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Schlafzimmer IIa, Gaußstr. 21, 50767 Köln

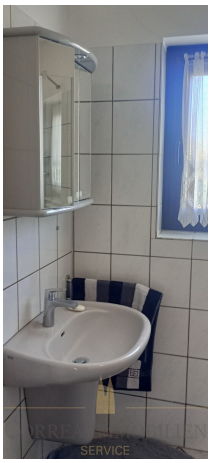
**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

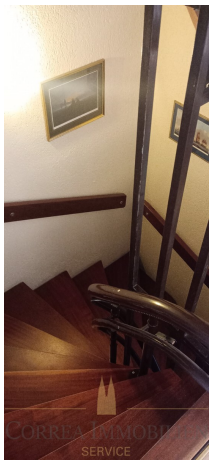
E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net



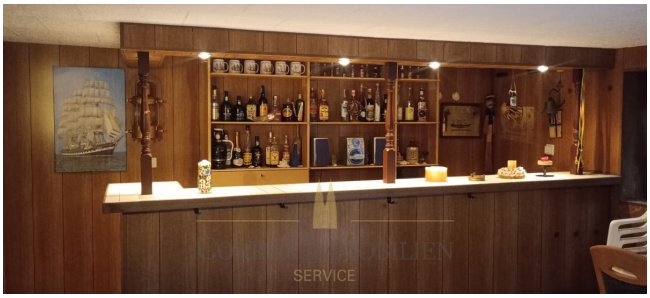
1.OG Badezimmer I, Gaußstr. 21, 50767 Köln



1.OG Badezimmer II, Gaußstr. 21, 50767 Köln



EG Kellerabgang, Gaußstr. 21, 50767 Köln



KG Partyraum I, Gaußstr. 21, 50767 Köln



KG Partyraum II, Gaußstr. 21, 50767 Köln

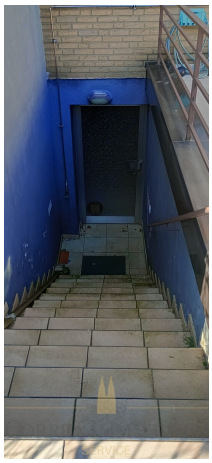


KG Heizungsraum, Gaußstr. 21, 50767 Köln

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net

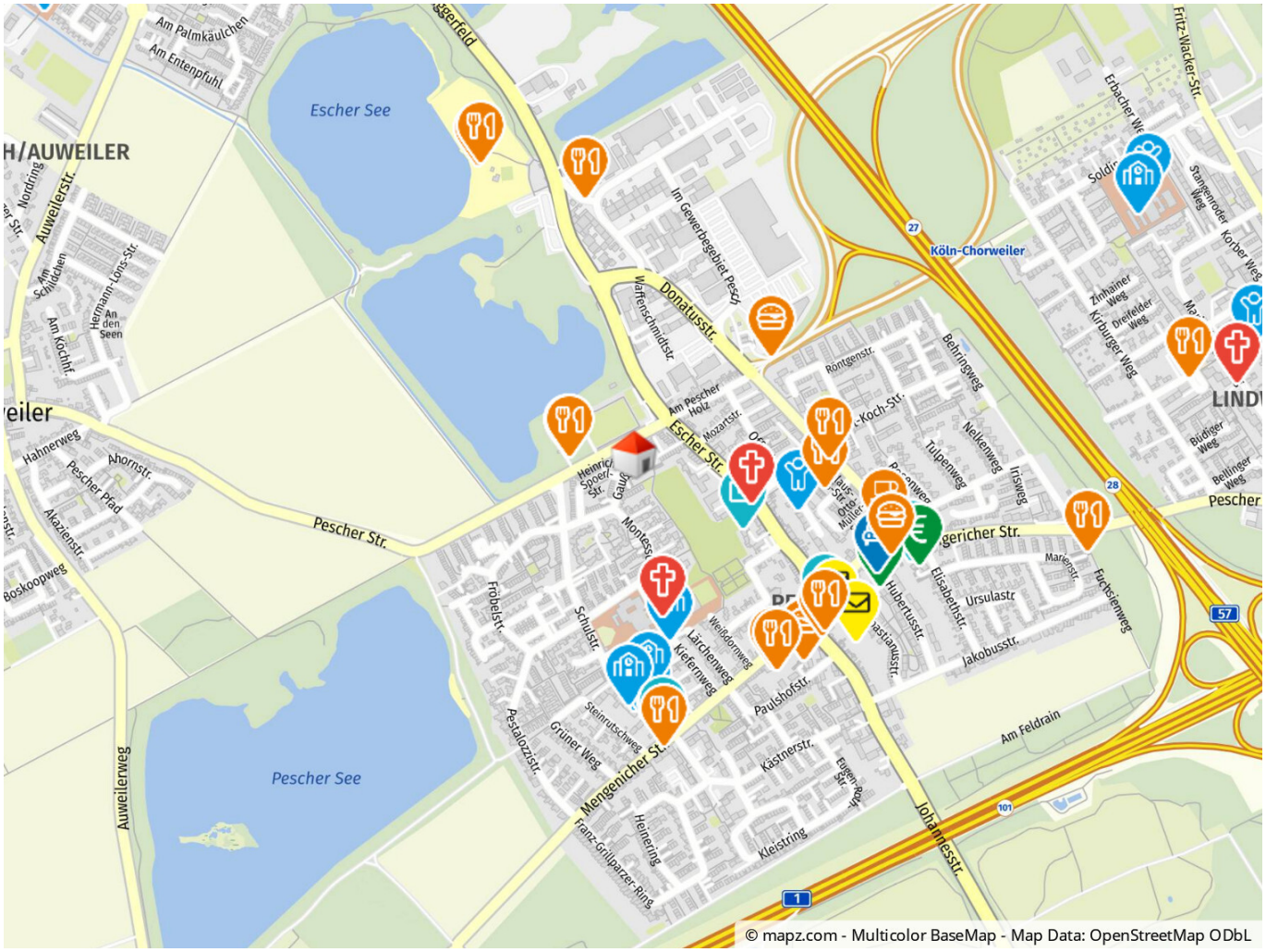


KG Kellerabgang Terrasse, Gaußstr. 21, 50767 Köln

**Ihr Ansprechpartner:**
Frau Andrea Köhn
Correa Immobilien Service
Dachsweg 88
50259 Köln

Mobil: +49 179 4153679

E-Mail: andrea.koehn@cis-immo.net



Geolyzer Kartenausschnitt