

# Expose



**WEAG**

**Immobilien & Projekte GmbH**

# **Freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Garagen in 50933 Köln-Müngersdorf, Leinsamenweg 56**



## **Objektbeschreibung**

**Freistehendes Einfamilienhaus mit 2 grossen Einzelgaragen in ruhiger Villenlage des beliebten Kölner Ortsteiles Köln-Müngersdorf auf einem 643 qm grossem Sonnengrundstück.**

**Das Haus wurde in 2000 in konventioneller Massivbauweise erstellt und verfügt über ca. 225 qm Wohn-/Nutzfläche.**

**Diese verteilen sich im Erdgeschoss auf einen großzügigen Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC, Flur und ein weiteres Zimmer.**

**Es besteht ein weiterer Stauraum im Dachspitzgeschoss.**

**Im Obergeschoss befindet sich das große Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad én suite, 2 Kinderzimmer, Diele und ein weiteres Badezimmer.**

**Die Deckenhöhe beträgt in den Vollgeschossen 2,95 m für ein großzügiges Raumgefühl.**

**Der Vollkeller verfügt über einen großen weiteren ausgebauten Raum, Vorratsraum, Hauswirtschafts- und Heizungsraum.**

# Objektdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	Erstellung in 2020
Einheitenanzahl	1
Geschosse	2 Vollgeschosse zzgl. Dachspitze und Vollkeller
Gesamtfläche	138,14 qm Nettowohnfläche zzgl. 87,61 qm Nutzfläche
Grundstücksfläche	643 qm
Garagen	2 grosse Einzelgaragen
Heizung	Gaszentralheizung aus 2020
Bauweise	Massiv, konventionell
Dachform/-eindeckung	Hartdach, Betonpfannen
Fassade	Wärmedämmfassade mit mineralischem Putz
Fenster	Weisse Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast

## Objektdaten

Bodenbeläge	Hochwertige Fliesen im gesamten EG und den Badezimmern, Hochflorteppichboden in den Schlafräumen
Balkon/Terrasse	grosse Terrasse vor Wohnzimmer
Energieausweisart	Bedarfsausweis
Energieverbr. in kwh/qm a	145,86
Energieeffizienzklasse	E
Energieträger	Gas
Baujahr Heizung	2020
Zimmer	5 Zimmer, 2 Bäder
Ausstattung	s. Baubeschreibung

# Kaufpreis

**Kaufpreis: 1.450.000,- € zzgl. 3,57 % Courtage inkl. MWSt. = 51.765,- €**

## Lagebeschreibung

Der **Leinsamenweg** befindet sich in einer der gefragtesten Lagen des Kölner **Stadtteils Müngersdorf** – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Müngersdorf zählt rund 8.000 Einwohner und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus städtischer Nähe und hoher Wohn- und Lebensqualität.

### **Verkehrsanbindung:**

Trotz der ruhigen Wohnlage ist der Leinsamenweg optimal an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die nahe gelegene Aachener Straße bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in das westliche Umland. Die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Mit der Stadtbahnlinie 1 ( Haltestelle Alter Militärring oder RheinenergieStadion ) gelangen Sie in rund 15 Minuten direkt in die City. Zusätzlich bietet der nur wenige Minuten entfernte S-Bahnhof Köln-Müngersdorf/Technologiepark schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof, zur Messe oder zum Flughafen Köln/Bonn.

### **Lebensqualität:**

Der Leinsamenweg liegt in einem gepflegten, gewachsenen Wohnviertel mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, altem Baumbestand und einer angenehmen Nachbarschaft. Der nahe gelegene Stadtwald und der Lindenthaler Tierpark laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Auch das RheinEnergieStadion, Tennis- und Reitanlagen sowie das große Müngersdorfer Schwimmbad bieten umfangreiche Freizeitmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld und sind schnell erreichbar.

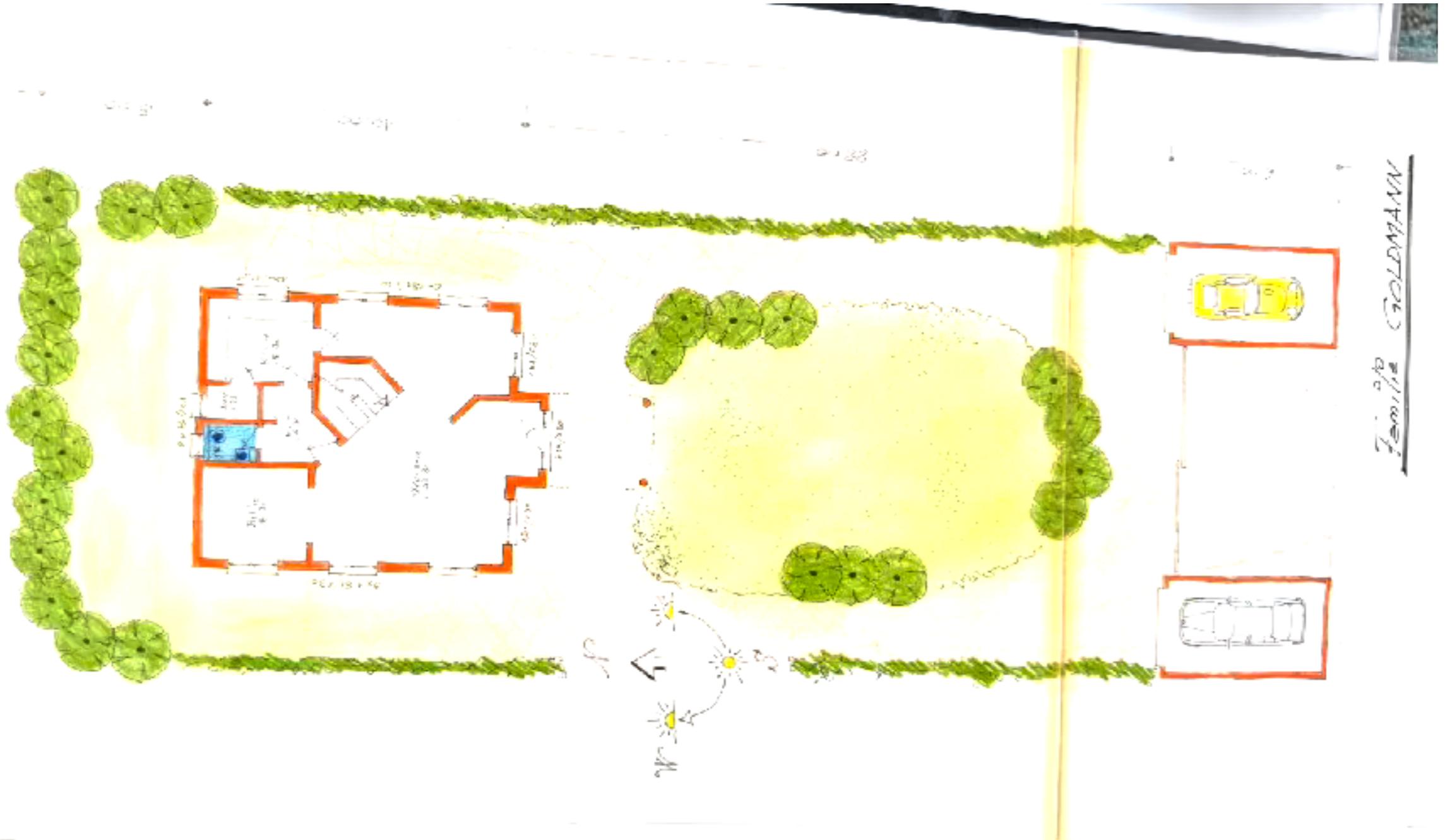
Der Leinsamenweg steht exemplarisch für das hochwertige, ruhige und familienfreundliche Wohnen, das Müngersdorf so beliebt macht – eine Lage, die Wohnkomfort, Natur und städtische ideal vereint.



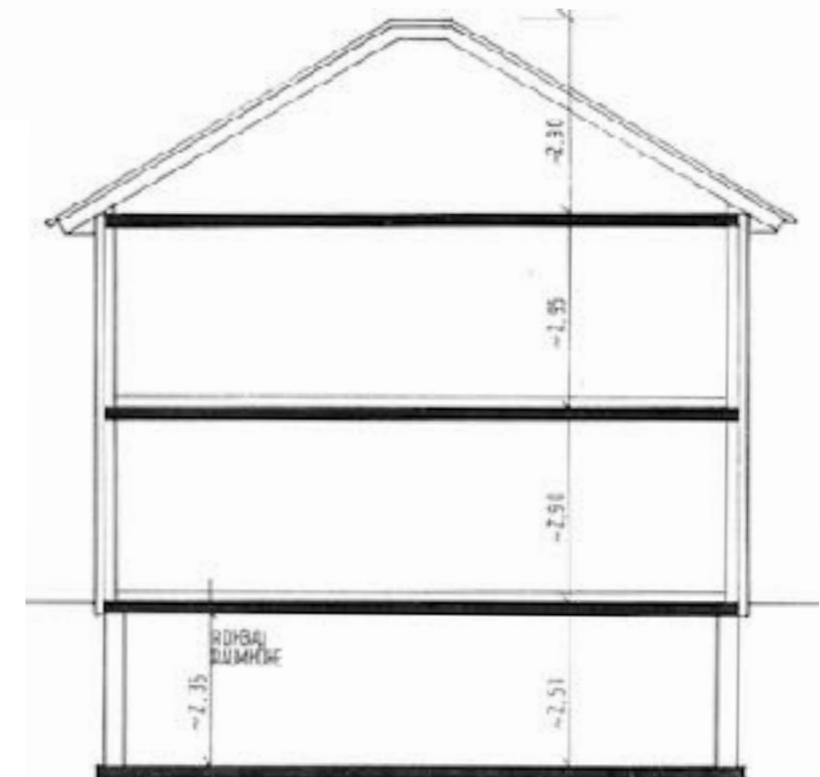
# Luftbild



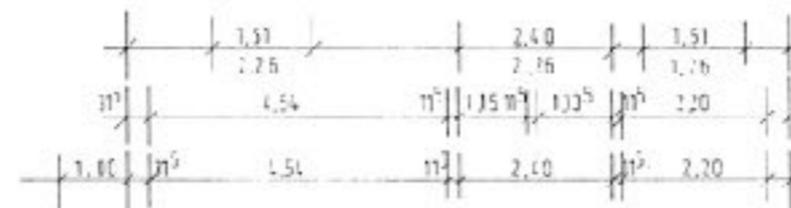
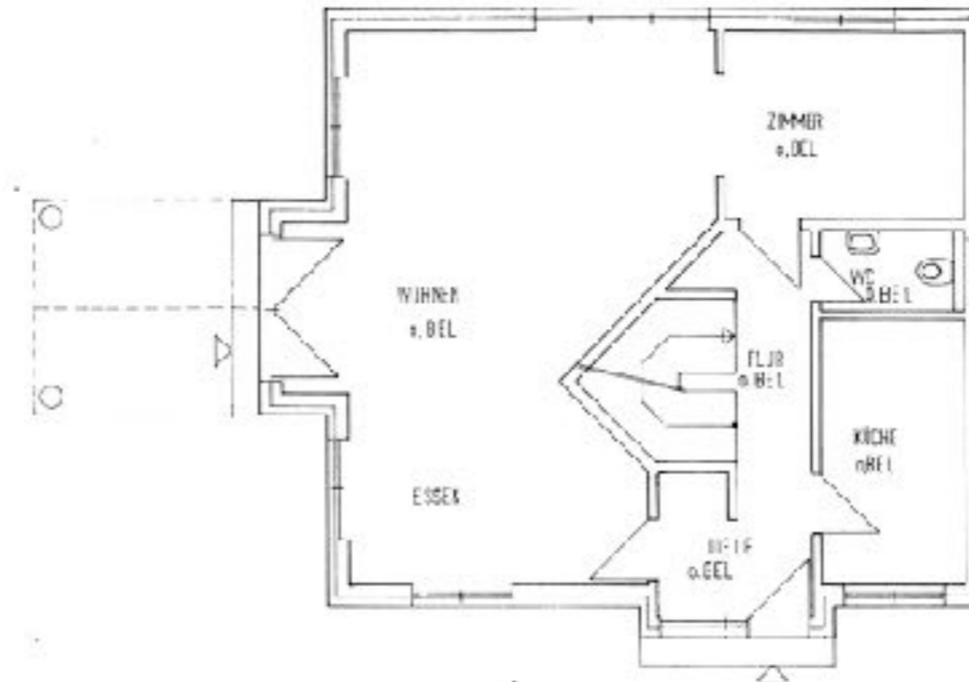
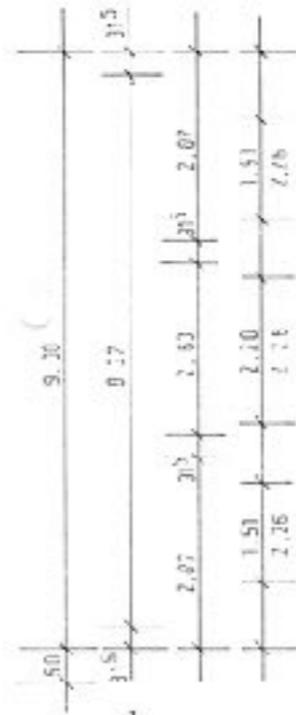
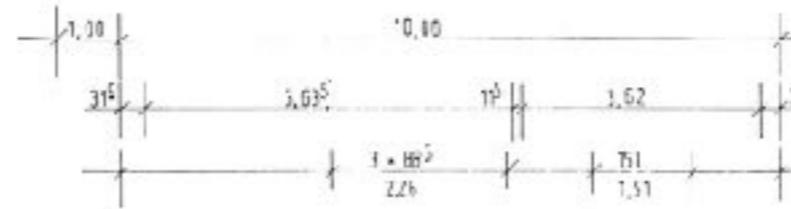
# Lageplan



# Ansichten + Schnitt



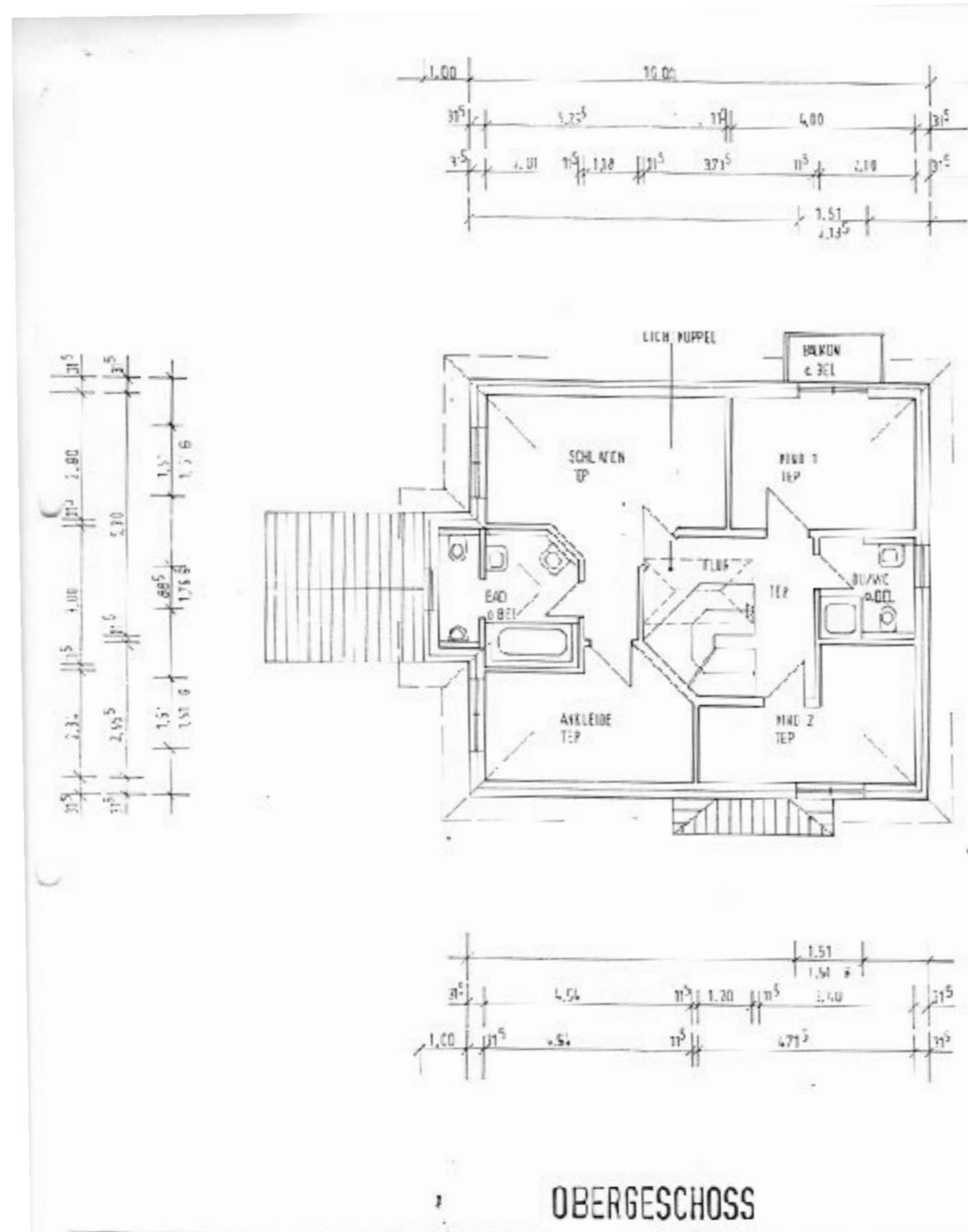
# Grundriss EG



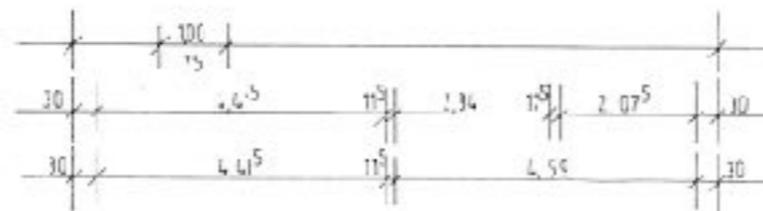
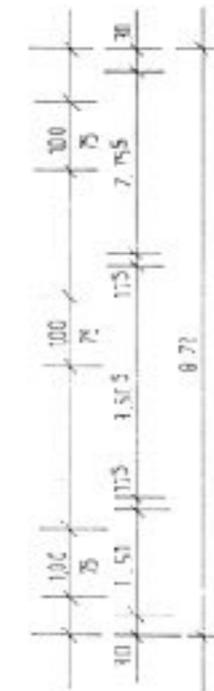
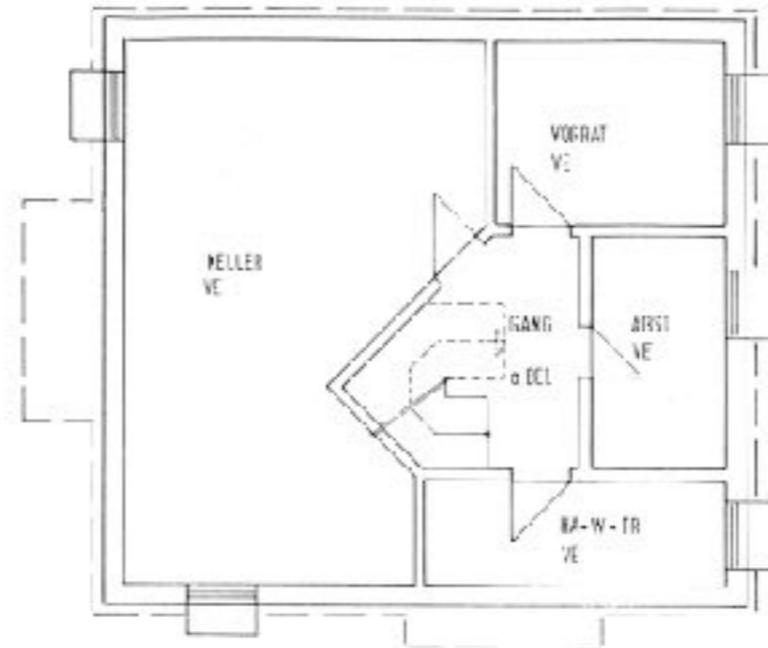
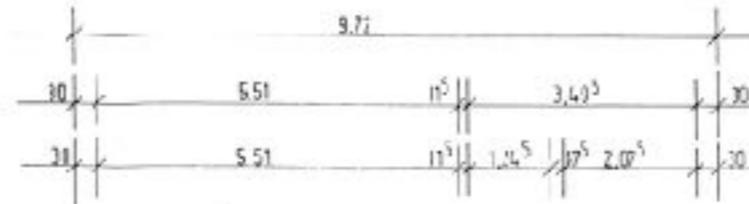
ERDGESCHOSS



# Grundriss 1.OG

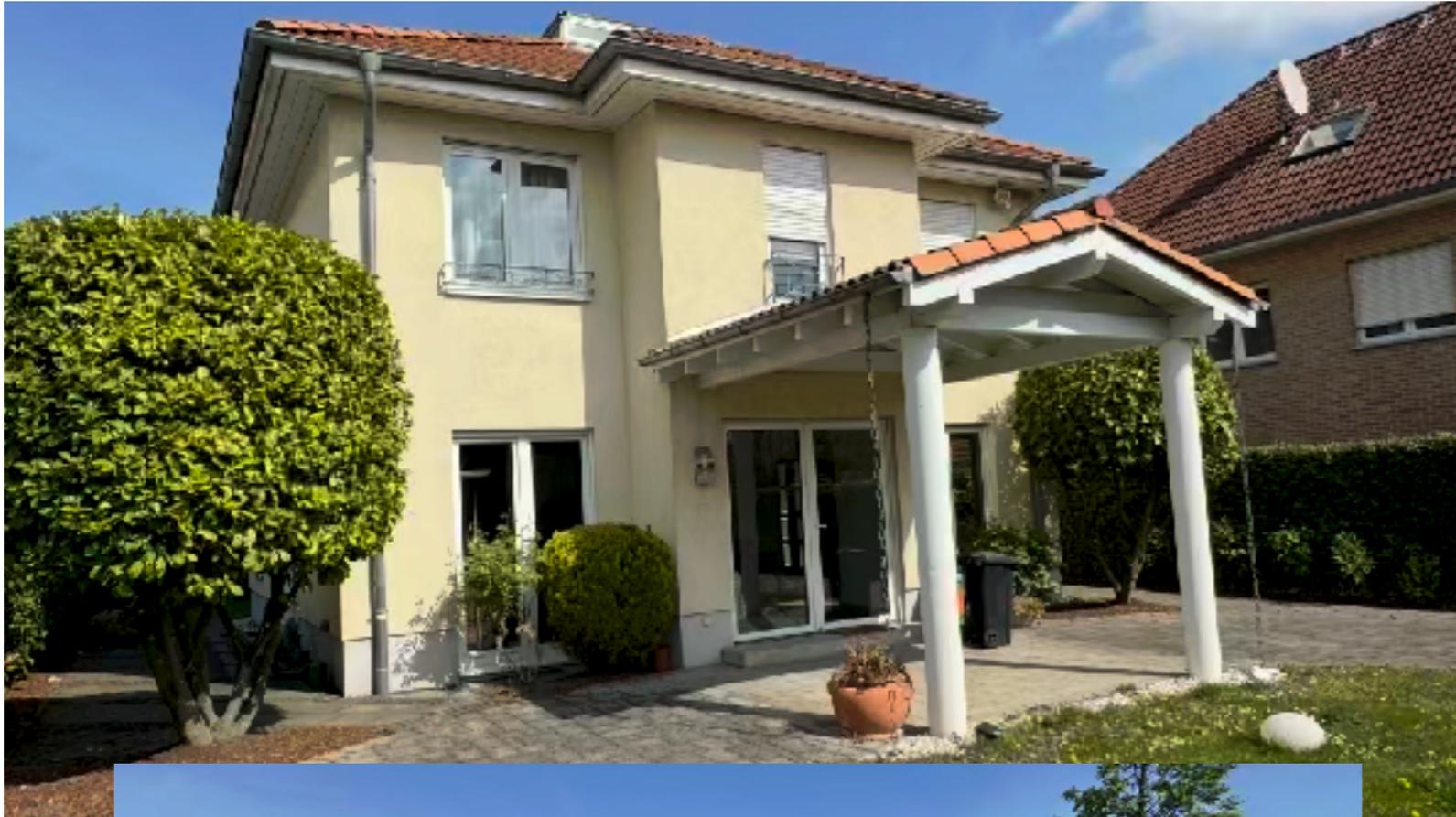


# Grundriss Keller



KELLERGESCHOSS

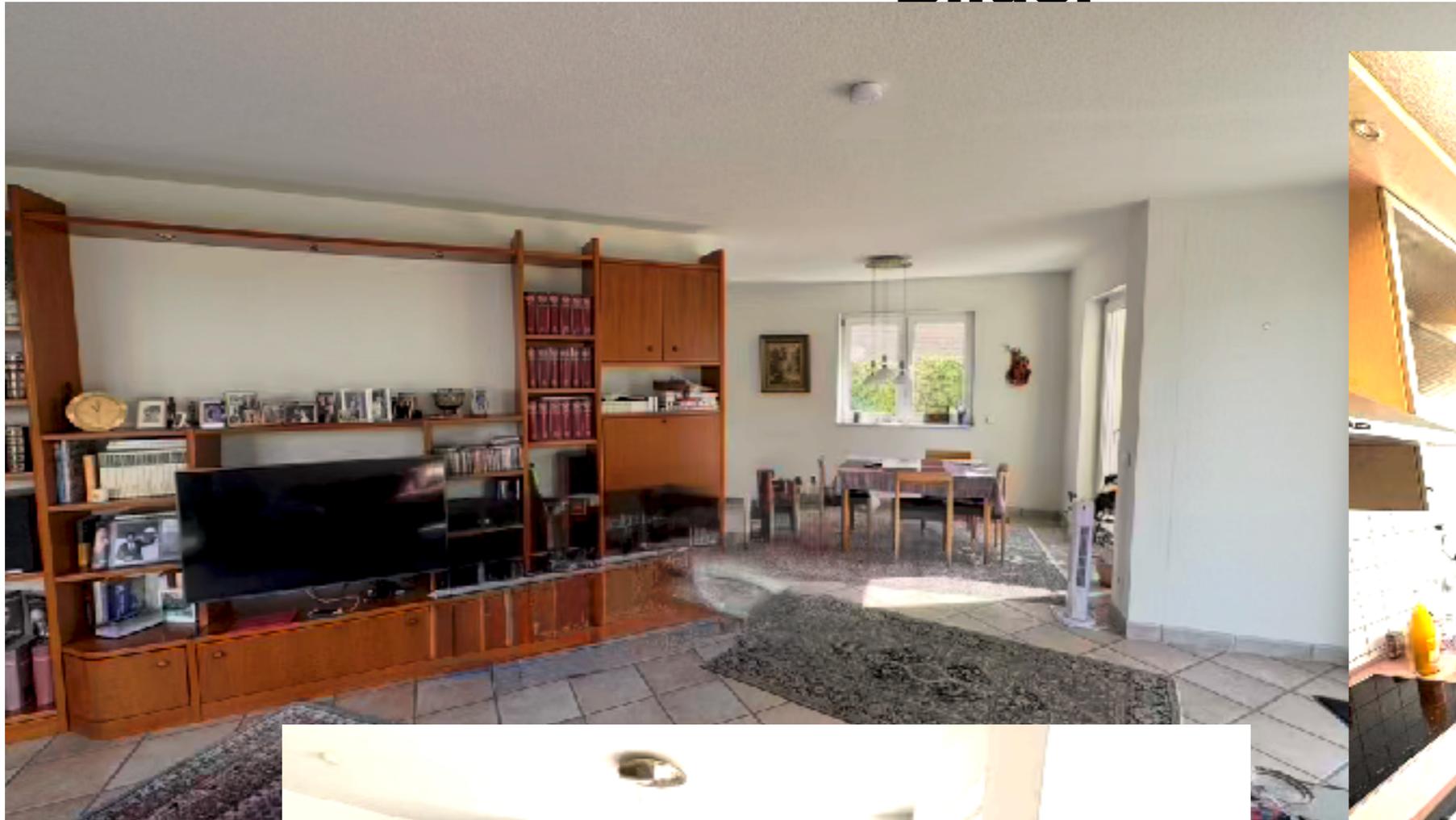
# Bilder



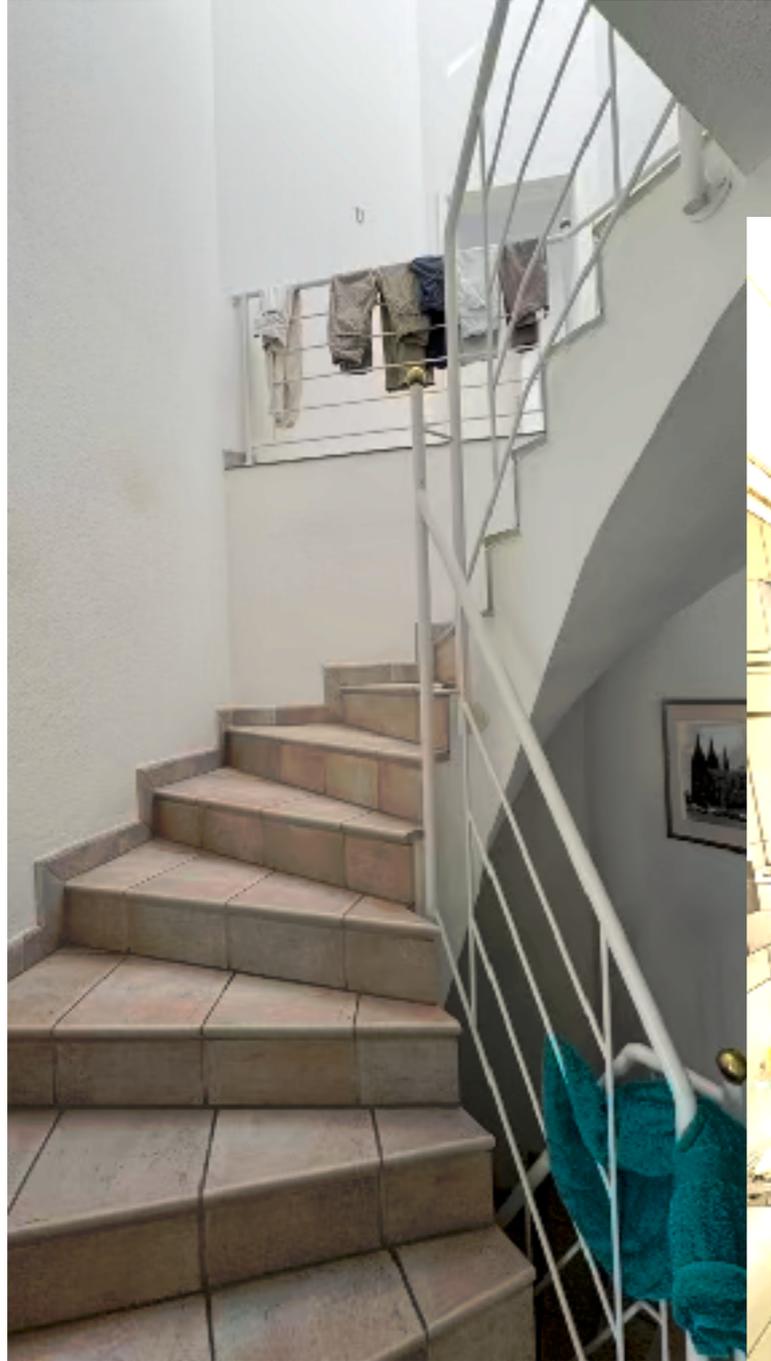
# Bilder



# Bilder



# Bilder



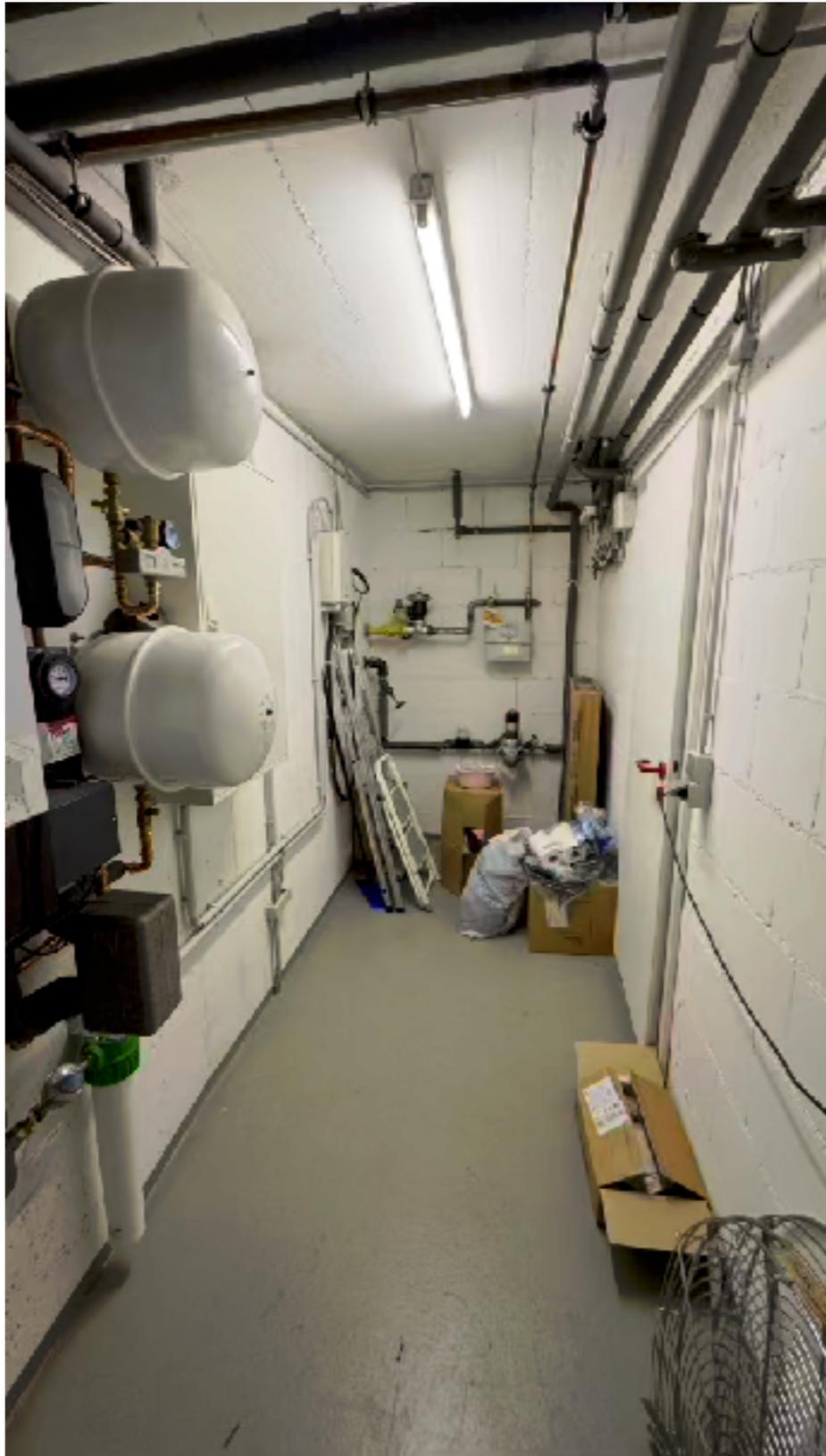
## Bilder



## Bilder



## Bilder



## Hinweise Haftung Provision

- Hinweis:** WEAG Immobilien & Projekte GmbH ist seitens des Eigentümers direkt beauftragt. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet zum Schadensersatz.
- Haftung:** Sämtliche Angaben beruhen auf denen des Eigentümers. Eine Haftung hierfür kann daher seitens des Maklers nicht übernommen werden.
- Provision:** Die Angebotsunterbreitung erfolgt im Rahmen unserer gewerblichen Nachweis- und Vermittlungstätigkeit. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision an uns fällig und zahlbar in Höhe von 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises.

# Herkunft

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Maklerangebot der

## **WEAG Immobilien & Projekte GmbH**

**Statthalterhofallee 41a**

**50858 Köln**

**T 0221 50606001**

**M [info@weag-immo.de](mailto:info@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**

# Ansprechpartner

**Alwin Weag**

**T 0170 5446404**

**M [weag@weag-immo.de](mailto:weag@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**