



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Herrschaftliche Villa auf großem Grundstück



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_407	Datum:	02.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1956
Ort:	51143 Köln / Porz	Wohnfläche:	350,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.538,00 m ²
Anzahl Zimmer:	10,0	Anzahl Schlafzimmer:	9,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	2,0
Anzahl Stellplätze:	4,0	Zustand:	Sanierungsbedürftig

Preise:

Preis:	1.998.000,00 €	Provision:	3,00%
---------------	----------------	-------------------	-------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-10-15
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1956
Wertklasse:	H	Befeuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Endenergiebedarf:	304.20 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Inmitten einer ruhigen Sackgasse und dennoch zentral gelegen, präsentiert sich diese herrschaftliche Villa auf einem großzügigen, nach Süden ausgerichteten über 1.500m² großen Grundstück. Die 1956 erbaute Villa wurde 1966 erweitert und bietet eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 550 m². Sie ist ideal für eine große Familie oder Selbstständige geeignet, die Wohnen und Arbeiten vereinen möchten. Die zahlreichen, erhaltenen Stilelemente geben einen Eindruck vom Lebensstil und den leidenschaftlichen Hobbies der ehemaligen Eigentümer. Das Erdgeschoss verfügt über fünf Zimmer, Küche und zwei WCs. Der große Wohnbereich mit einer individuell gefertigten Deckenbeleuchtung eignet sich zum Empfang von Gästen. Direkt an den großen Wohnbereich grenzt ein Raum mit Bar und Zapfanlage.

Der über einen eigenen Eingang zugängliche seitliche Trakt besteht aus einem großen und zwei kleineren Räumen sowie einem WC. Dieser Bereich eignet sich optimal zur Einrichtung eines Arbeitsbereiches mit mehreren Arbeitsplätzen, z.B. für einen Architekten, Juristen oder ein anderes stilles Gewerbe.

Das Obergeschoss verfügt über fünf Zimmer, zwei Bäder und einige besondere Details, die wir Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung vorstellen.

Das mit Naturschiefer gedeckte Walmdach hat einen besonderen Charme und ist unterhalb des Dachfirstes nicht ausgebaut.

Die voll unterkellerte Villa verfügt über zahlreiche Lagerräume sowie eine große Garage mit zwei Stellplätzen. Auf der Vorderseite des Grundstücks stehen weitere Park-/Stellflächen zur Verfügung.

Der sonnige, nicht einsehbare, mit alten Hölzern, Sträuchern und Blumenbeeten bewachsene Garten und einer Natursteinterrasse bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich - versteckt - ein beheizbarer separater Bau, der früher als Atelier und Hobbyraum genutzt wurde.

Ein so zentral gelegenes Objekt in naturbelassener Umgebung gibt es nur sehr selten. Hier können Sie Ihrer Kreativität und Ihren Ideen freien Lauf geben.

Für Investoren:

1.538m² großes Grundstück mit alter herrschaftlicher Villa in ruhiger und zentraler Lage. Das Grundstück (WA/II, GRZ: 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise) ist voll erschlossen. Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes könnte sehr kurzfristig mit der Bebauung begonnen werden. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude ist auf zwei beschränkt.

Bitte sprechen Sie uns auch an, wenn Sie ggf. weitere Flächen zur Realisierung eines noch größeren Bauvorhabens benötigen.

Lage:

Das Objekt befindet sich zentrumsnah in einer ruhigen Sackgasse unweit der Fußgängerzone von Köln- Porz. Sämtliche Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Fitnessstudios und Apotheken sind fußläufig erreichbar. In der direkten Nachbarschaft gibt es eine Arztpraxis. Das Krankenhaus Porz ist in 5 Autominuten erreichbar. Die Porzer Innenstadt mit ihren zahlreichen Möglichkeiten zum Shoppen verfügt über ein eigenes Einkaufszentrum. Verschiedene Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien liegen in direkter Umgebung. Der Rhein ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Über die nahegelegenen Autobahnen erreichen Sie den Flughafen Köln-Bonn in ca. 10min.

Die Kölner Innenstadt ist bequem über das ÖPNV- Netz der Linie 7 in 20min erreichbar.

Ausstattung:

Baujahr 1956 / Erweiterung 1966,

10 Zimmer,

ca. 550m² Wohn- und Nutzfläche,

voll unterkellert, 5 Kellerräume und eine Garage mit zwei Stellplätzen,

Fenster im EG: einfach verglast mit Vorsatzscheiben, zum Teil Bleiverglasung mit Motiven / Mosaiken, Fenster im OG:

Kunststofffenster/Doppelverglasung,

Innentüren, zum Teil mit Glasfüllung,

Bodenbeläge aus Solnhofener Plattenkalk, Keramik, Stabparkett und Linoleum bzw. Teppich,

Kamine in Ziegelsteinmauerwerk,

Walmdach mit Naturschiefer- Eindeckung,

Fundamente und Kellermauerwerk aus Stampfbeton,

Mauersteine in Schwemmstein,

Stahlbetondecken,

Geschosstreppe aus Beton mit Holzbelag,

Ölheizung mit 10.000l- Tank – stillgelegt,

Warmwasseraufbereitung über Gasthermen (Durchlauferhitzer),

Grundstück: 1.538m² in Südausrichtung,

Das Objekt ist sanierungsbedürftig, Feuchtigkeitsschäden im Keller können nach Begutachtung eines Sachverständigen in Stand gesetzt werden.

Baulasten: Keine Erkenntnisse über Altablagerungen und sonstige stoffliche Bodenveränderungen.

Im weiteren Bereich der Liegenschaft liegen Hinweise auf einen großflächigen Grundwasserschaden vor. Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt hat eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Nutzung des Grundwassers und des Wassers aus Oberflächengewässern erlassen.

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,00% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Bilder

Frontansicht



Einrichtungsvorschlag Wohnzimmer



Wohnzimmer



Offener Wohnbereich



Küche



Treppe



Bar



Büro



Büro



Erstes Obergeschoss



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



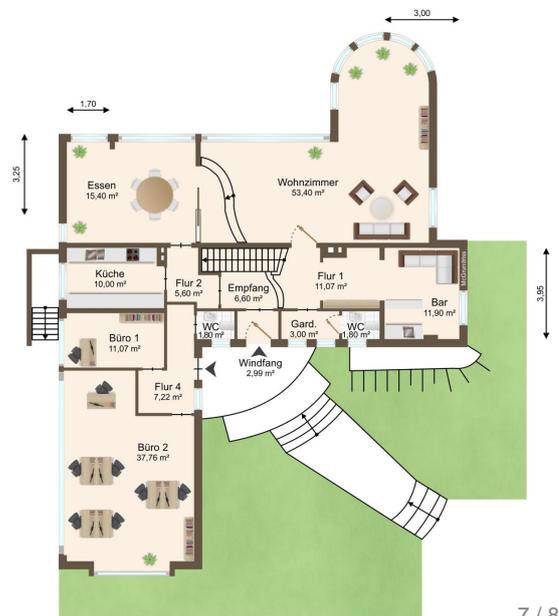
Rückansicht



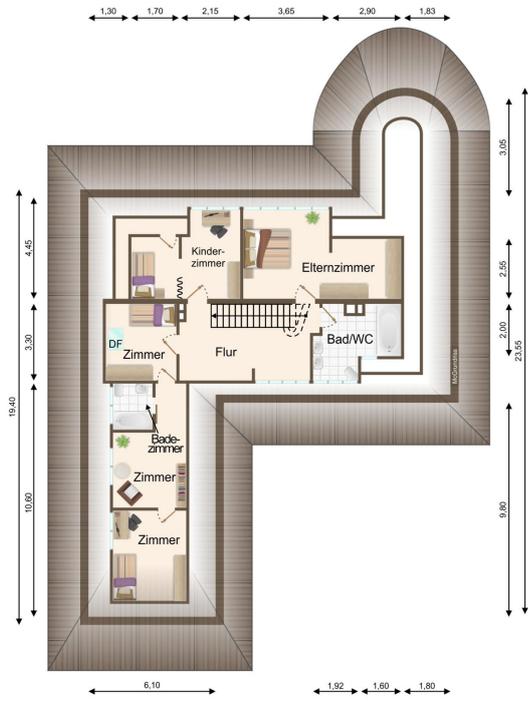
Vogelperspektive



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

