

Luxusvilla mit Einliegerwohnung im Götterviertel

Objekt: ES20204





Objektbeschreibung

Diese einzigartige Luxusvilla, welche im Januar 2018 mit viel Liebe zum Detail auf einem 700 m² großen Grundstück fertiggestellt wurde, befindet sich im Stadtteil Rath, im beliebten „Götterviertel“.

Eine repräsentative Zufahrt, welche über ein elektrisch bedienbares Tor anzufahren ist, führt unmittelbar zum Haus und den vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, die mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge versehen sind.

Die Wohnebene, des architektonisch besonderen Bauwerks, befindet sich im höher gelegenen Erdgeschoß. Der 39 m² große Küchen- und Essbereich ist mit großen Fensterelementen von Süden und Westen aus belichtet und bietet eine Raumhöhe von 3 m. Die 37 m² große Wohnarena, mit großem Panoramafenster und Blick ins Grüne, verfügt über einen Treppenabgang in das tagesbelichtete Untergeschoss mit einem 27 m² großen Büroraum, welcher aber auch gut als großes Spielzimmer für Kinder genutzt werden kann. Das Panoramafenster hat eine Schiebfunktion und bietet Zugang auf die 37 m² große Sonnenterrasse, welche vom Osten und Süden her belichtet wird. Von der Terrasse gelangt man über eine breite Treppenanlage in den rückwärtigen Garten mit Ganztagssonne. In der Wohnebene befinden sich zudem noch ein Gäste-WC und eine großzügig gestaltete Diele mit einem weißen Garderobeneinbauschränk.

Eine elegante Treppe, in Stahlkonstruktion mit Eichenholzbelag, führt in die Schlafebene mit zwei Kinderzimmern, einem tagesbelichteten Luxus-Duschbad sowie dem Hauptschlafzimmer mit schickem Bad en Suite, welches über eine Komfortwanne, Walk-Inn Dusche, großem Fenster und in Eichenweiß gekälkten Einbaumöbeln verfügt.

Im hellen Untergeschoss befindet sich eine, auch separat zu nutzende, 46 m² große Einliegerwohnung, bestehend aus einem Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer und einem edel gestaltetem Duschbad.

Ausstattung

Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss ein Abstellraum, der Technikraum sowie ein Hauswirtschaftsraum, welcher über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt.

Ein 15 m² großer und massiv gebauter Außenabstellraum, welches sich rechts neben dem Haus befindet, rundet unser Mietangebot perfekt ab.



Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung.

Das Haus verfügt über eine überdurchschnittliche elektrische Ausstattung. In allen Räumen sind Wand- und Deckeneinbauleuchten bereits installiert. Im gesamten Gartenbereich ist hochwertige Außenbeleuchtung installiert.

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6,0 kWp installiert. Der hieraus produzierte Strom reduziert den Stromeigenverbrauch.

Fernseh- und Internetanschluss erfolgt über einen Telekomanschluss. Anschlussdosen sind hierfür in allen Räumen vorgerichtet.

Alle Oberböden sind mit geölten Landhauseichendielen belegt. Alle Decken und Wände sind in Stuckweiß ausgeführt. Die Wand- und Bodenfliesen in den Bädern sind in sandfarbenem Feinsteinzeug, Format 30/60, ausgeführt. Alle Wohnraumtüren haben eine Höhe von 2,26 m und sind in mattweiß ausgeführt.

In allen Räumen ist ein Luftaustauschsystem mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft installiert. Das System wird aus einer im Hauswirtschaftsraum installierten Zentrale gesteuert.

Lage

Das Grundstück ist in der „Göttersiedlung“ gelegen. Die Göttersiedlung ist in den 1920er Jahren entstanden und grenzt unmittelbar an den Naturpark Königsforst an.

Das Haus befindet sich im rückwärtigen Teil des bebauten Grundstücks, ca. 70 Meter von der Straße entfernt. Es verfügt über eine Terrasse und Gartenfläche sowohl auf der nach Osten ausgerichteten Rückseite als auch auf der nach Westen ausgerichteten Vorderseite. Die Räume des Hauses sind aufgrund des alten Baumbestands von der entfernt gelegenen Umgebungsbebauung nicht einsehbar.

Mit der Straßenbahnlinie 9 gelangt man von der in 200 m Entfernung gelegenen Endhaltestelle Königsforst über den Bahnhof Köln-Deutz zum Neumarkt und die Endhaltestelle Hermeskeiler Platz in Sülz. Die Buslinie 154 mit den Endhaltestellen Krankenanstalten Merheim in Holweide sowie S-Bahn-Anschlussstelle Steinstraße in Porz hat einen Haltepunkt in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Vom S-Bahn-Haltepunkt Steinstraße bestehen Verbindungen mit der S 12 zum Flughafen sowie Bahnverbindungen mit den Regionalzügen RE 8 und RE 9 sowie RB 27. Die



Autobahnanschlussstelle Köln-Königsforst mit Anbindung an die A 3 ist in 2 km Entfernung gut zu erreichen.

Sonstige Angaben

Die 46 m² große Einliegerwohnung darf vom Mieter untervermietet werden. Auch eine Kurzzeit-Vermietung ist zulässig.

Der Vermieter wünscht eine Mindestmietlaufzeit von 3 Jahren und möchte für diese Zeit einen gegenseitigen Kündigungsverzicht vereinbaren.

Dies betrifft natürlich nur das ordentliche Kündigungsrecht - nicht das außerordentliche!

Es ist der Abschluss eines Staffelmietvertrags vorgesehen. Demnach steigt die monatliche Grundmiete zum Ausgleich der Inflationsrate ab dem 01.01.2020 um 50,00 € im Jahr.

Wichtig! Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine sonstige Erhöhung der Grundmiete gesetzlich ausgeschlossen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Beim Verkauf bewerten und vermitteln wir Ihre Immobilie kostenfrei!

Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir beraten Sie gerne und unverbindlich - auch am Wochenende!

Machen Sie unseren Erfolg zu Ihrem Gewinn!

Ihr Eric Schwinning

Mobil: 0178-477 114 1

Mail: schwinning@immocenterkoeln.de

Objektdatenübersicht

Objektnummer	ES20204
Objekttyp	Villa
PLZ	51107
Ort	Köln Rath
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 249 m ²
Nutzfläche	ca. 34 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 700 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz à 100,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Gäste WC	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr	2017
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Gas

Frontansicht



Küchen-/Essbereich



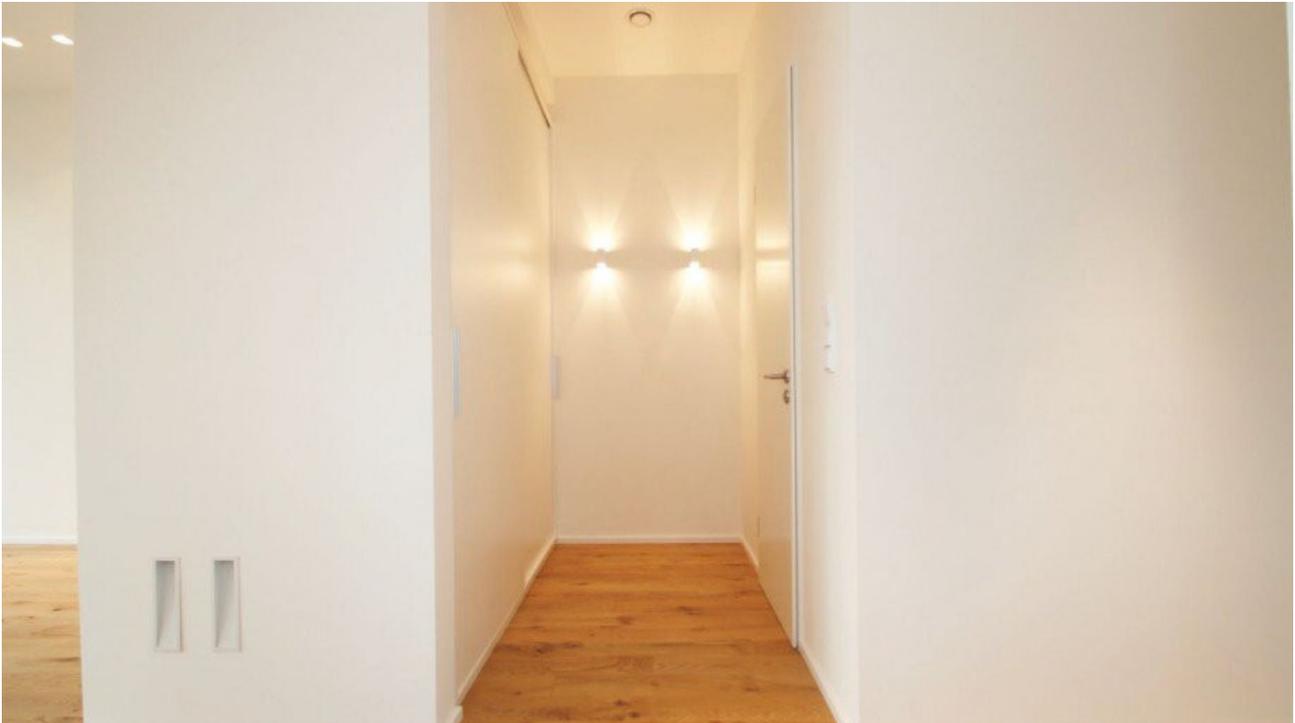
Wohnarena



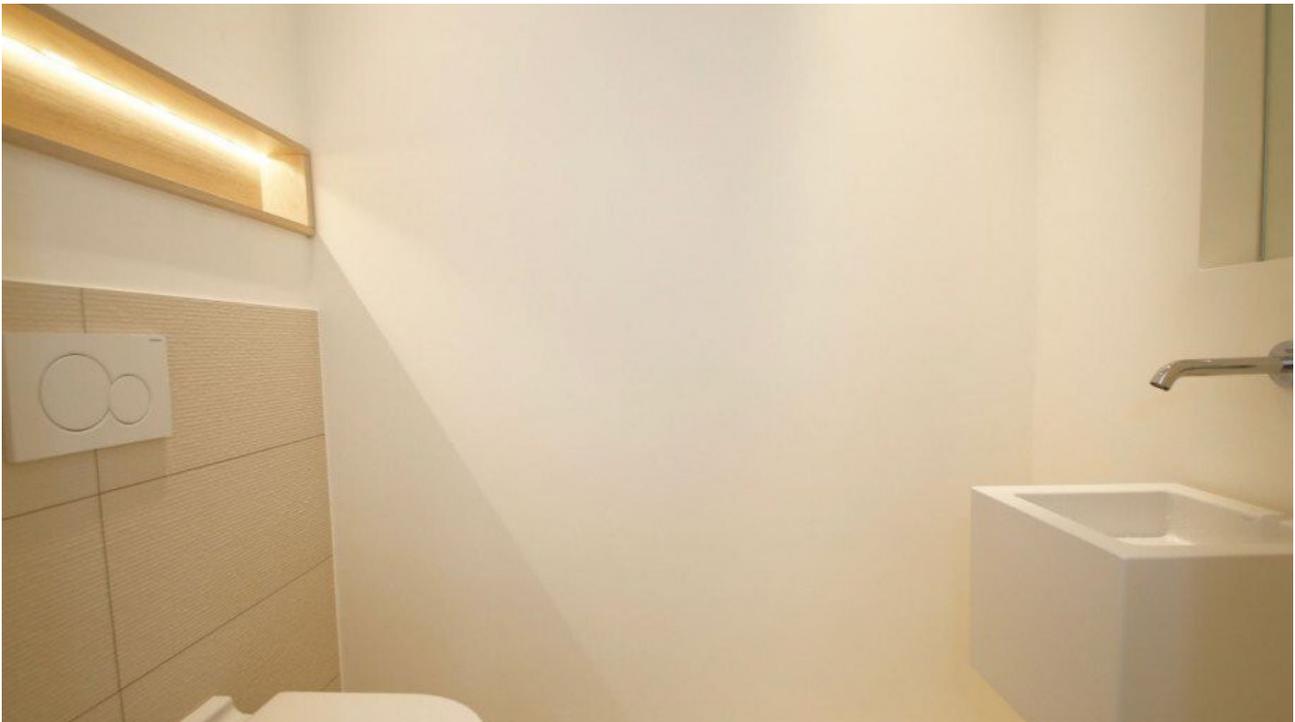
Hauptschlafzimmer



Garderobe



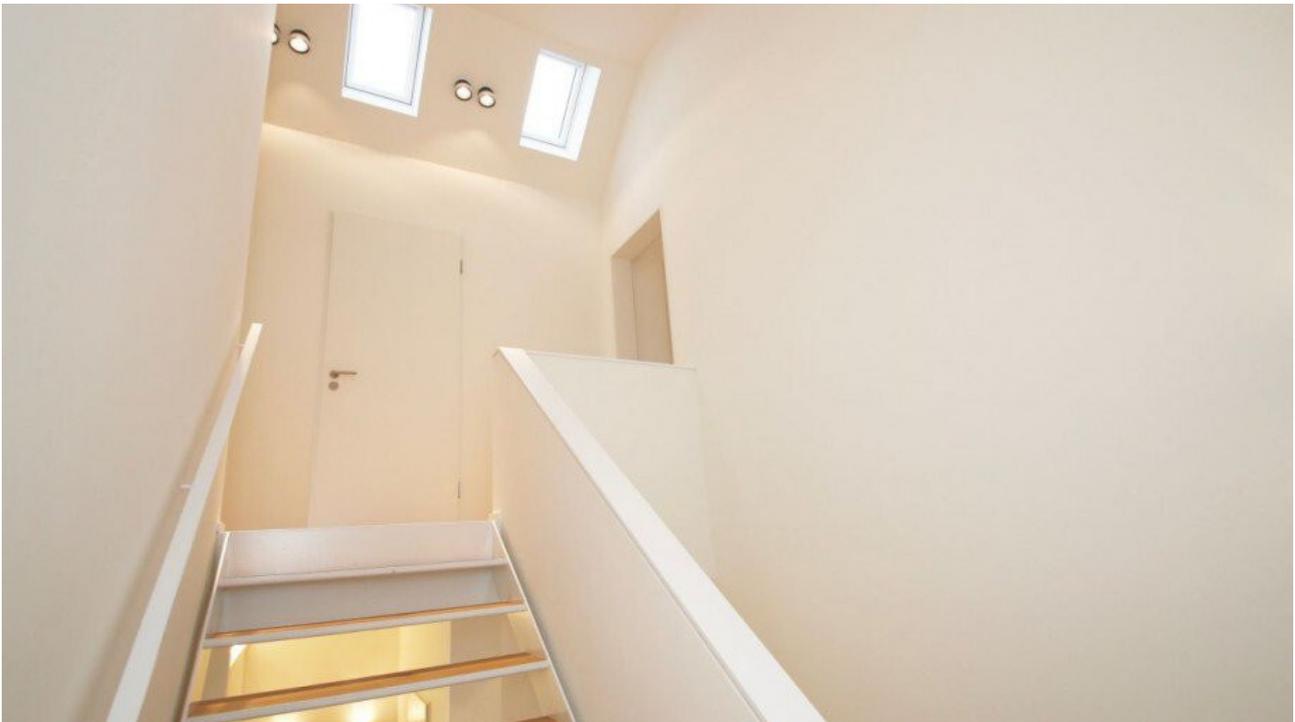
Gäste WC



Treppenaufgang



Treppenaufgang



Bad en Suite



Bad en Suite



Kinderzimmer 1



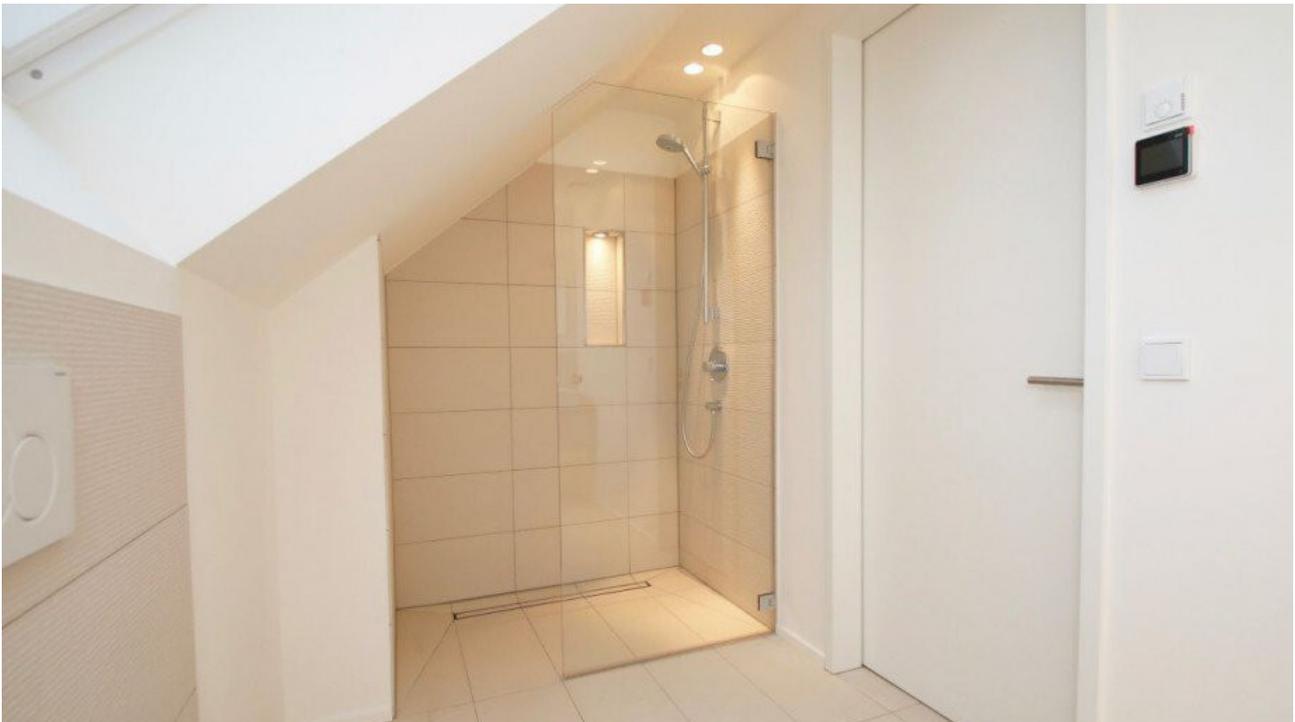
Kinderzimmer 2



Duschbad



Duschbad



Büro/Spielzimmer



Einlieger Wohnraum



Einlieger Schlafraum



Einlieger Duschbad



Terrasse/ Garten





Ihr Ansprechpartner



Herr Eric Schwinning
ImmoCenterKoeln
Aachener Str. 402
50933 Köln

Telefon: +49 221 97133498

Mobil: +49 178 4771141

E-Mail: schwinning@immocenterkoeln.de

Rechtshinweis

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. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.