

# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



**Exklusive Lage  
am Rautenstrauchkanal**



## Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR

Scout-ID: 78031809  
Objekt-Nr.: REF-2014



**HANSCH & HANSCH**

### Ihr Ansprechpartner:

Hansch Immobilien GmbH  
Herr Dipl.-Betr. Jürgen Hansch  
E-Mail: [juergen.hansch@hansch-hansch.de](mailto:juergen.hansch@hansch-hansch.de)  
Tel: +49 176 82008157  
Mobil: +49 176 82008157  
Web: <http://www.hansch-hansch.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.299,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1937
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	238,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1937
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Käufer

Käuferprovision 3,57% inklusive 19 % MwSt. zahlbar bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages

# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



## Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Sie möchten in der Nähe der Kölner Innenstadt wohnen, aber im Grünen in ruhiger, exklusiver Lage? Sie legen Wert auf ein stilvolles Ambiente mit dem reizvollen Charme von Nostalgie?

Dann ist diese Stadtvilla mit dem unwiderstehlichen Charme der 30er Jahre genau das richtige Domizil für Sie!

Repräsentativ. Großzügige Raumaufteilung. Liebevoll restaurierte Innenausstattung mit großen Raumtüren, Stuckdecken...

Dieses Haus bietet Ihnen Wohnfläche auf drei Etagen und beherbergt in den Kellerräumen noch eine Souterrain-Wohnung, die Sie beispielsweise als Wellness-Oase ausbauen könnten. Über die Garage kommen Sie trockenen Fußes in das Untergeschoss mit einer Einliegerwohnung.

Zirka 1.000 qm Gartenfläche, nebst Swimming-Pool, landen zum Sonnenbaden ein. Die großzügige Terrasse ist in Südlage ausgerichtet.

### Ausstattung:

Der Stil der 30er Jahre wurde weitestgehend erhalten. Die vorhandenen Türen, das Stabparkett als Fischgrät-Muster im EG und die Stuckdecken sowie Heizungsverkleidungen sind fachmännisch restauriert worden. Die technischen Einrichtungen wurden weitestgehend den neuen Standards angepasst. Das Fensterbad im EG ist en Suite mit dem Schlafraum. Das Bad im OG verfügt ebenfalls über ein Fenster sowie Dusche und Wannenbad.

Für weitergehende Informationen zum Objekt und zur Ausstattung rufen Sie bitte das ausführliche PDF-EXPOSÉ auf.

### Lage:

Erstklassige Wohnlage mit viel Grün, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur Innenstadt machen Lindenthal zur ersten Adresse im Kölner Westen. Diese exponierte Lage mit direktem Blick auf den Rautenstrauchkanal verbindet ruhiges Wohnen mit viel Grün mit allen Annehmlichkeiten der City.

Eine Kombination, die es nur sehr selten gibt. Lindenthal selbst bietet auf der Aachener- und Dürener Straße sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Infrastruktur und selbstverständlich eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Der Rautenstrauchkanal sowie der fußläufig zu erreichende Stadtwald laden zu diversen Freizeitaktivitäten wie Spazieren gehen oder Joggen ein.

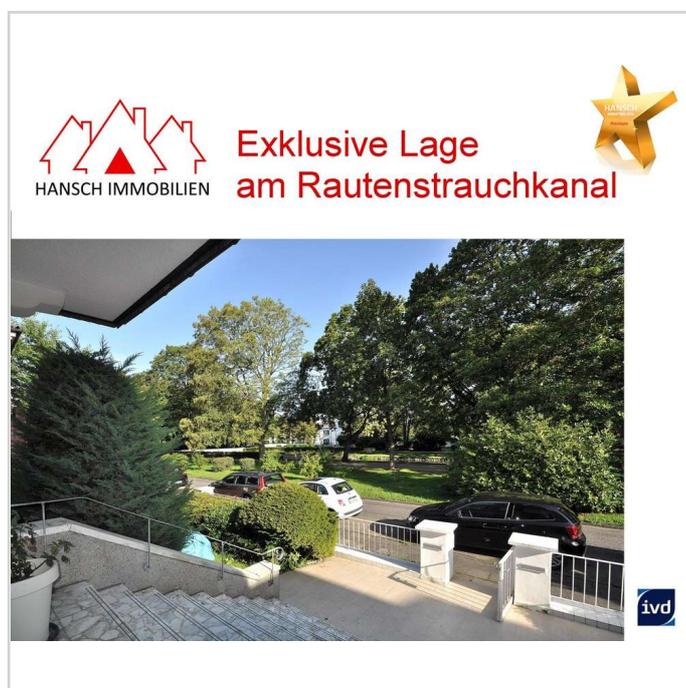
### Sonstiges:

HANSCH IMMOBILIEN IVD - Ihr exklusiver Immobilienpartner in Köln. Mit Premium-Service.

Faire Beratung und die individuelle Betreuung von Käufer und

Faire Beratung und die individuelle Betreuung von Käufer und Verkäufer.

Alle vorgenannten Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Für Ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Sie basieren ausschließlich auf Eigentümerangaben. Es gelten unsere Provisions- und Geschäftsbedingungen, die Ihnen ausgehändigt wurden oder auf unserer Homepage: [www.hansch-immobilien.de](http://www.hansch-immobilien.de) abgerufen werden können.



Exklusive Lage am Rautenstrauch

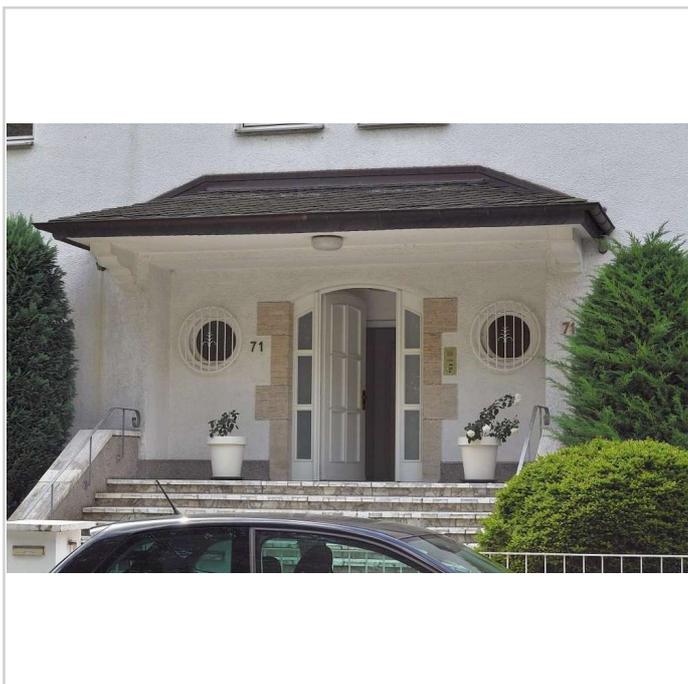
# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



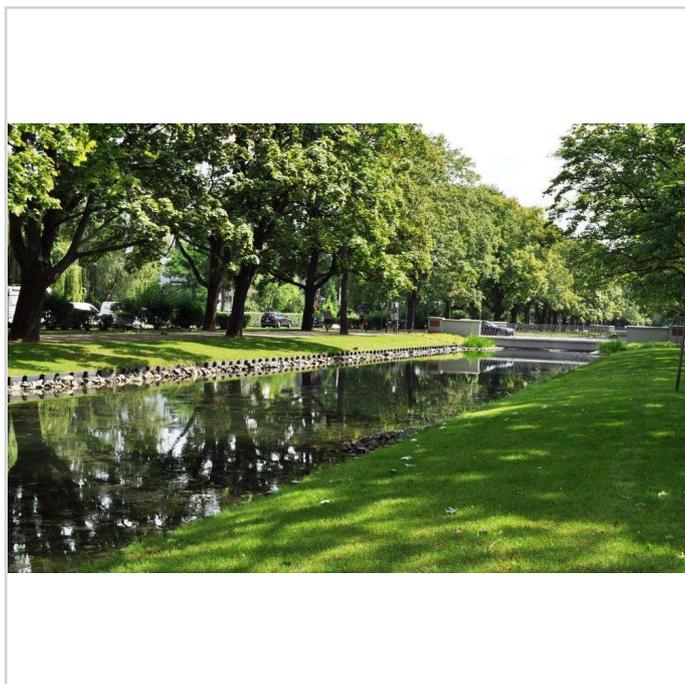
## Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR



Hauseingang



Blick auf Rautenstrauchkanal



Willkommen!



Herrenzimmer

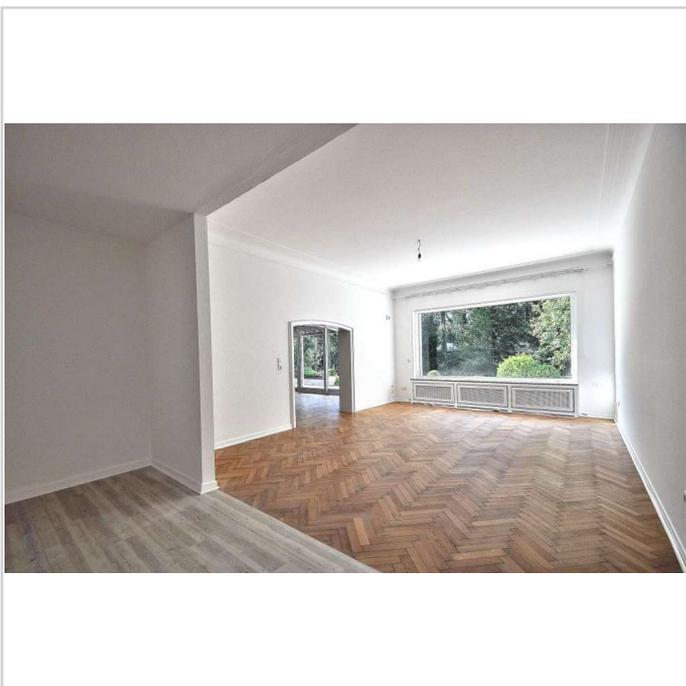
# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



## Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

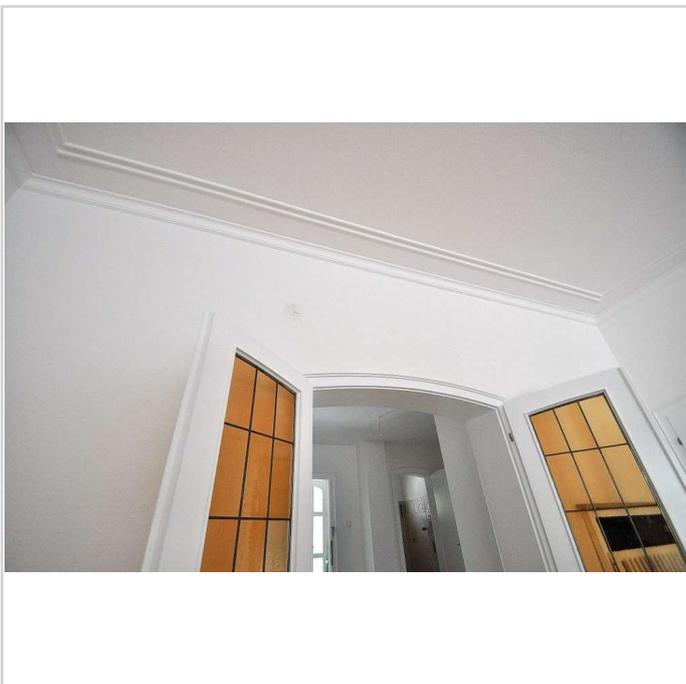
Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR



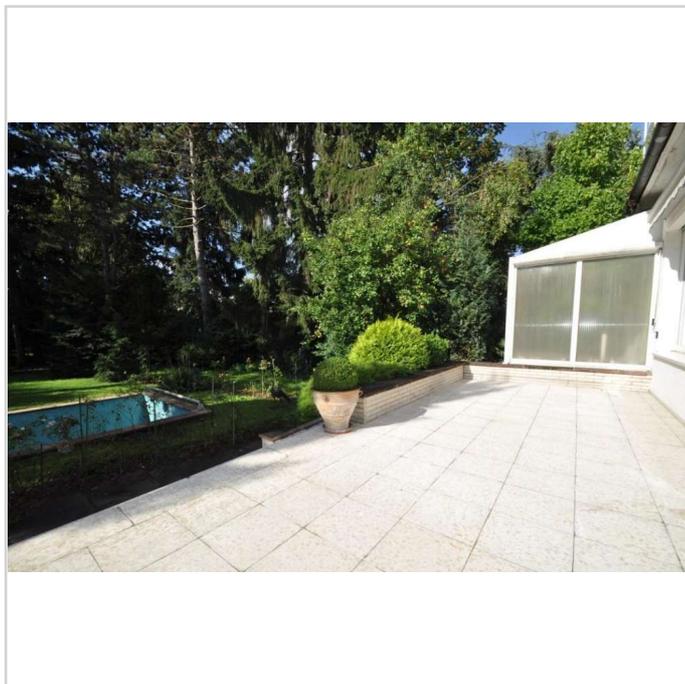
Speisezimmer



Stabparkett



Stuck



Süd-Terrasse

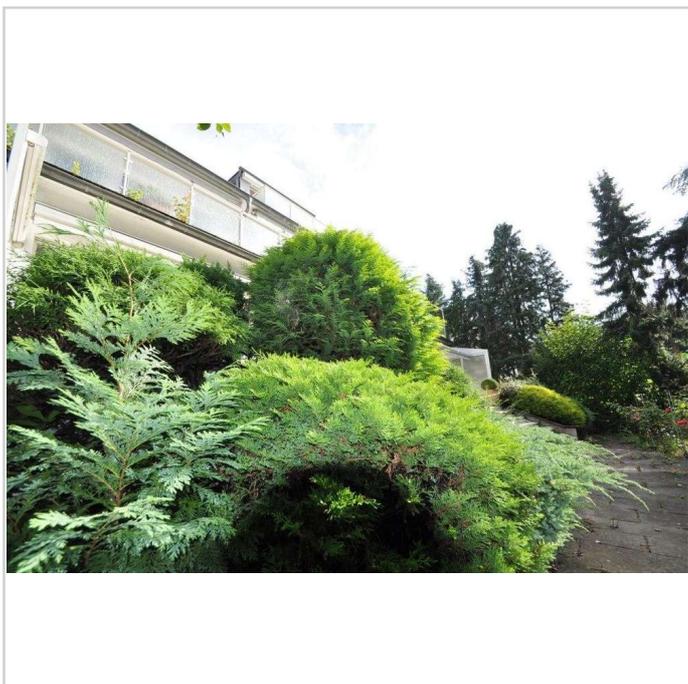
# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



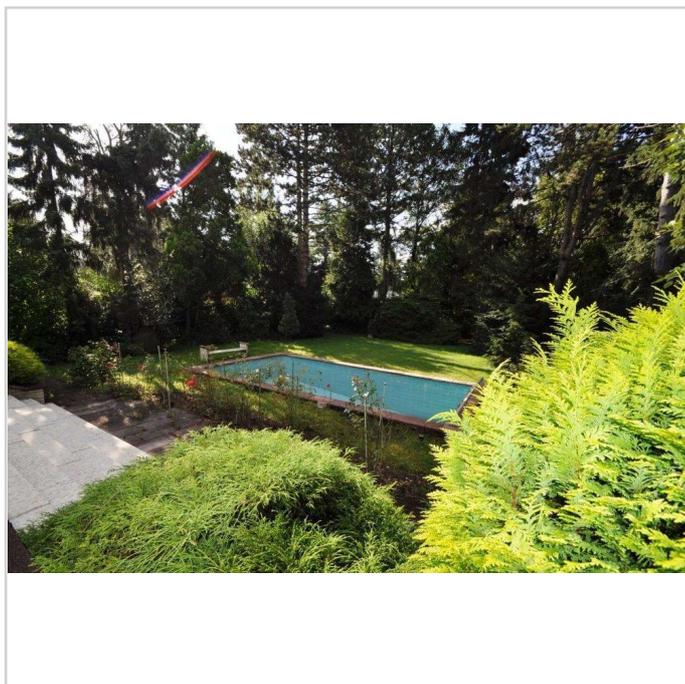
## Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR



Garten



Gartenpool

# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



## Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR



HANSCH IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Grundriss WM08 RAU71E

# Erfolgreich verkauft+++ Stilvolles Ambiente direkt am Rautenstrauchkanal



Rautenstrauchstraße 71

50931 Köln

Zimmer: 14,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.600.000,00 EUR

