

Exposé



**Zwischen Stadt und See – Wohnen mit
außergewöhnlicher Lebensqualität**



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

Willkommen an einem Ort, der Ruhe schenkt, Geborgenheit vermittelt und zugleich das Gefühl von Freiheit atmet: Dieses großzügige Reihenhaus in Köln-Pesch lädt Sie ein, sich vom ersten Moment an zuhause zu fühlen.

Schon beim Eintreten spüren Sie die warme, einladende Atmosphäre. Der Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und bietet mit Garderobe und Gäste-WC praktischen Komfort für den Alltag. Von hier aus öffnet sich das Herzstück des Hauses: eine großzügige Essdiele, die fließend in das helle Wohnzimmer übergeht. Große Fenster lassen das Tageslicht hereinströmen und verbinden Innen und Außen auf harmonische Weise.

Die hochwertige Einbauküche mit erstklassigen Miele-Geräten wird schnell zum Lieblingsort für Genießer – sei es beim morgendlichen Kaffee am gemütlichen Frühstücksplatz oder beim gemeinsamen Kochen mit Familie und Freunden. Sie kann auf Wunsch übernommen werden.

Ein paar Schritte weiter und Sie stehen auf der Terrasse: Hier beginnt Ihr ganz persönlicher Rückzugsort. Der liebevoll angelegte, eingewachsene Garten verzaubert mit seiner ruhigen, fast romantischen Atmosphäre – ein Ort für laue Sommerabende, spielende Kinder oder entspannte Stunden im Grünen. Und doch ist das eigentliche Highlight nur einen Augenblick entfernt: Der nahegelegene Pescher See mit seinem schönen Sandstrand erweitert Ihren Lebensraum auf wunderbare Weise – als tägliche Einladung zu Spaziergängen, Naturerlebnissen und kleinen Auszeiten vom Alltag.





Dieses Haus ist mehr als ein Ort zum Wohnen.
Es ist ein Ort zum Ankommen, zum
Durchatmen und zum Glückhsein.



Grundrisse EG & OG

Erdgeschoss



Obergeschoss



Nicht maßstabsgetreu

Im Obergeschoss entfaltet sich die private Welt des Hauses, hier finden Sie drei Zimmer. Zwei der schönen Räume sind vielseitig nutzbar und bieten Platz für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Ein modernes Duschbad ergänzt diesen Bereich ideal.

Das großzügige Schlafzimmer wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase: mit Bad en Suite und Zugang zum Balkon – perfekt für einen ruhigen Start in den Tag oder entspannte Abendstunden unter freiem Himmel.

Das Dachgeschoss eröffnet Ihnen eine ganz neue Dimension der Möglichkeiten: Ob als ruhiger Rückzugsort für konzentriertes Homeoffice oder als idealer Bereich für selbstständiges Arbeiten – hier finden Sie Raum für Kreativität und Produktivität. Eine eigene, große moderne Küche in elegantem Weiß schafft die perfekte Grundlage, auch gemeinsam mit Mitarbeitenden zu arbeiten und den Alltag angenehm zu gestalten. Auch diese Küche kann übernommen werden. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein modernes Duschbad – ein in sich abgeschlossener Bereich, der Flexibilität und Unabhängigkeit bietet. Und während Sie hier arbeiten oder den Tag planen, schweift Ihr Blick hinaus – über die Dächer hinweg bis zum glitzernden Wasser des Pescher Sees, das zu jeder Tageszeit eine besondere Stimmung einfängt und Ruhe in den Moment bringt. Das Dachgeschoss ist offiziell als Einliegerwohnung ausgewiesen, lassen Sie sich von Ihrer Steuerberatung zu Ihren individuellen Möglichkeiten beraten.

Der Spitzboden darüber lädt dazu ein, Träume Wirklichkeit werden zu lassen: als Hobbyraum, kreatives Atelier oder auch als gemütlicher Schlafplatz für Übernachtungsgäste.





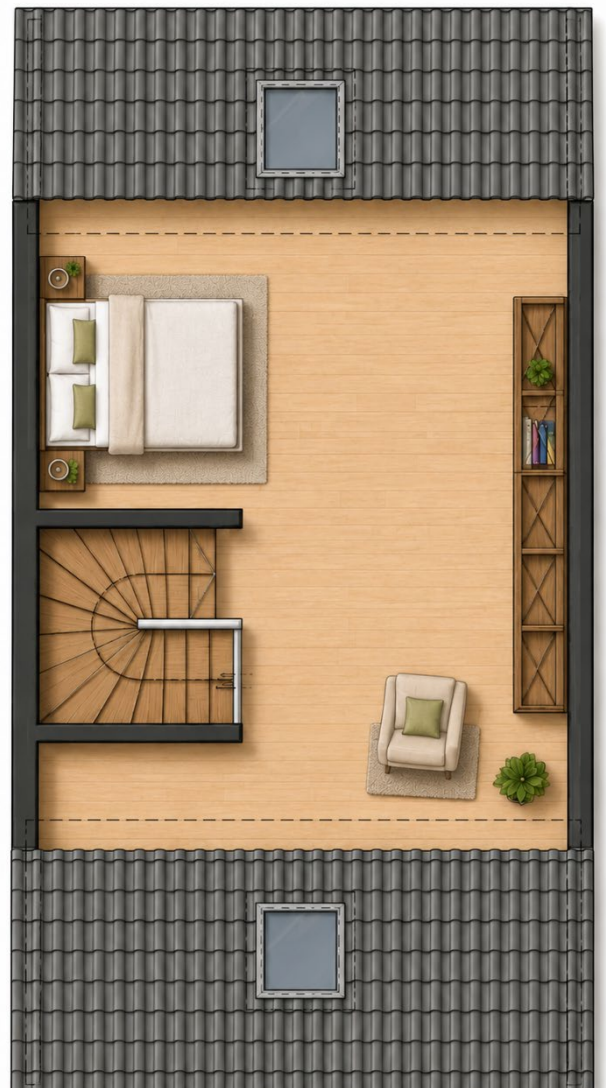


Grundrisse DG & Spitzboden

Dachgeschoss



Spitzboden



Nicht maßstabsgetreu







Manche Häuser überzeugen durch ihre Größe.
Andere durch ihre Lage.

Dieses Zuhause verbindet beides – und schenkt seinen Bewohnern mit dem Pescher See vor der Haustür ein Stück Lebensqualität, das man nicht kaufen kann, sondern jeden Tag aufs Neue genießen darf.

Kellergeschoss



Nicht maßstabsgetreu

Auch **das Untergeschoss** überzeugt auf ganzer Linie: Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,60 m, viel Tageslicht und einem separaten Zugang zum Garten entsteht hier ein Raum, der weit über klassische Kellerflächen hinausgeht. Dank vorhandener Küchenanschlüsse sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Der große Raum bietet Platz für Hobbys, Spiel, Musik – ein Klavier wartet bereits darauf wieder bespielt zu werden.

Technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Eine moderne Wärmepumpe (Baujahr 2024) sorgt für effizientes und nachhaltiges Wohnen (Energieeffizienzklasse A). Das im Jahr 1978 erbaute Haus wurde stets liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert – ein Zuhause, das seine Qualität nicht nur zeigt, sondern auch spürbar macht.

Mit ca. 183 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen rund 100 m² Nutzfläche im Keller und Spitzboden bietet dieses Haus nicht nur Raum, sondern auch Möglichkeiten – für Ihre Ideen, Ihre Familie und Ihr Leben.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraumbereich – ein seltenes Plus in dieser begehrten Lage von Köln-Pesch, das Komfort, Flexibilität und langfristige Wertbeständigkeit vereint.



Neben den beiden Stellplätzen bietet die Doppelgarage einen zusätzlichen rückwärtigen Bereich, der derzeit offen gestaltet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Werkstatt, Lagerfläche für Sport- und Freizeitgeräte oder als geschützter Abstellraum – hier finden Hobbys und praktische Anforderungen gleichermaßen ihren Platz.

Der hintere Bereich ist bereits über einen separaten Zugang erreichbar und könnte bei Bedarf durch eine einfache Abtrennung als eigenständiger Raum genutzt werden. Beide Garagentore verfügen über einen komfortablen elektrischen Funkantrieb.

Vor der Garage stehen zudem – abhängig von der Fahrzeuggröße – ein bis zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Besonders interessant: Da sich der Garagentrakt auf einem eigenen Flurstück befindet, kann er unabhängig vom Haus erworben oder zu einem späteren Zeitpunkt separat veräußert werden. Käufer, die ausschließlich am Wohnhaus interessiert sind, sind nicht verpflichtet, die Garage zu erwerben.



Am nördlichen Rand von Köln vereint Pesch auf besondere Weise die Vorzüge urbanen Lebens mit einer wohltuenden Gelassenheit.

Besonders prägend für den Stadtteil ist der Pescher See. Er ist weit mehr als nur ein Naherholungsgebiet – er ist ein Stück Lebensgefühl. Ob ein Spaziergang entlang des Wassers, die Joggingrunde nach Feierabend oder ein ruhiger Moment mit Blick ins Grüne: Der See verleiht dem Alltag eine besondere Leichtigkeit und schafft einen Freizeitwert, der in Köln nur selten zu finden ist.

Die Nachbarschaft präsentiert sich gepflegt, familienfreundlich und angenehm zurückhaltend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, darunter Tennis-, Fußball- und Turnvereine sowie vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Jogging und Radfahren, machen Pesch besonders attraktiv für Familien und aktive Menschen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A57 und A4 erreichen Sie die Kölner Innenstadt, den Flughafen Köln/Bonn sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region in kurzer Zeit. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass Sie auch ohne Auto flexibel und mobil bleiben.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur bewahrt sich Pesch seinen entspannten Charakter. So genießen Sie die kulturellen, gastronomischen und beruflichen Angebote der Domstadt genau dann, wenn Sie es möchten – und kehren anschließend wieder in Ihre persönliche Ruheoase zurück.

Pesch ist kein Stadtteil, der laut auf sich aufmerksam macht. Vielmehr ist es ein Ort, den man entdeckt, schätzt und nur ungern wieder verlässt.

Eine Lage, die heute selten geworden ist: naturnah, familienfreundlich und gleichzeitig bestens mit der Metropole Köln verbunden.



Eckdaten

Immobilie:	großzügiges Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und großer Doppelgarage
Lage:	50767 Köln-Pesch
Grundstück:	185 m ² Hausgrundstück sowie 96 m ² Garagengrundstück, insgesamt 281 m ²
Größe des Hauses:	ca. 183 m ² Wohnfläche auf 3 Ebenen (davon im Dachgeschoss ca. 54,5 m ² Einliegerwohnung), 6 Zimmer, Küche, 3 Bäder, Gäste-WC, Balkon, Terrasse
Nutzfläche:	ca. 74,5 m ² im Keller zzgl. Spitzboden ca. 25 m ²
Baujahr/Zustand:	1978/79, laufende Instandhaltung
Küche:	moderne Einbauküche inkl. Geräte (überwiegend Miele) weiße moderne Einbauküche in Einliegerwohnung im Dachgeschoss auf Wunsch können beide Küchen übernommen werden
Böden:	Holzfußböden, Fliesen und Laminat
Badezimmer:	Tageslichtbad im Obergeschoss, moderne Neugestaltung mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken Gäste-WC im Erdgeschoss
Heizung:	2024 Erneuerung der Heizungsanlage mit Umstellung auf Wärmepumpe für Heizung- u. Warmwasserbetrieb
Energiepass:	A - Endenergiebedarf 42,64 kWh/(m ² a)
Terrasse/Garten:	Balkon im 1. OG, großzügige Terrasse im EG und romantisch angelegter Garten
Parken:	große Doppelgarage, zusätzlichem Abstellbereich (ca. 18 m ²), mit elektrischen Toren und Parkfläche vor der Garage
Einzug:	freiwerdend, nach Absprache
Kaufpreisvorstellung:	Wohnhaus € 725.000 Garage € 70.000 Gesamt € 795.000 zzgl. 3,57 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) Die Immobilienmaklerin hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem/der Verkäufer/in in gleicher Höhe abgeschlossen.
Fazit:	Ein Zuhause, das Geschichten schreibt
Dieses Haus ist ideal für:	✓ große Familien, die Raum und Rückzug brauchen ✓ Mehrgenerationen-Konzepte ✓ Wohngemeinschaften mit gehobenem Anspruch ✓ Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten

Ein außergewöhnliches Haus mit Charakter, Flexibilität und Zukunft – in einer Lage, die nicht nur beliebt ist, sondern geliebt wird. Möchten Sie mehr erfahren oder eine Besichtigung vereinbaren? Wir von Immotionelles freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de



Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, immotionelles@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: Immobilienscout24.de

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an. Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Provisionshinweis: Die Immobilienmaklerin hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit der Verkäuferin abgeschlossen. Sie als Käufer zahlen keine Provision, da die Verkäuferin Sie direkt angesprochen hat. Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte löst einen Provisionsanspruch gegen den Käufer aus.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Impressum

2026 by Brigitte Graf-Farin, 50999 Köln, Hedwigstr. 2b

0221-93672990 immotionelles@t-online.de www.immotionelles.de

Titelfoto u. Fotos S. 2,3,4,6,7,8,10,11,12, Ralph Orange Immoshots. Foto Pescher See Superbass Wikimedia Commons, alle anderen Fotos Graf-Farin, teils mit KI bearbeitet.

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer, teilweise nutzen wir KI als Informationsquelle. Wir haben sorgfältig gearbeitet, mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf und Bieterverfahren vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.