Köln – Esch/Auweiler

Charmanter Bungalow in ruhiger Feldrandlage am Escher See

Objektnummer: 26406009



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.2 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26406009
Wohnfläche	ca. 117.2 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.04.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie

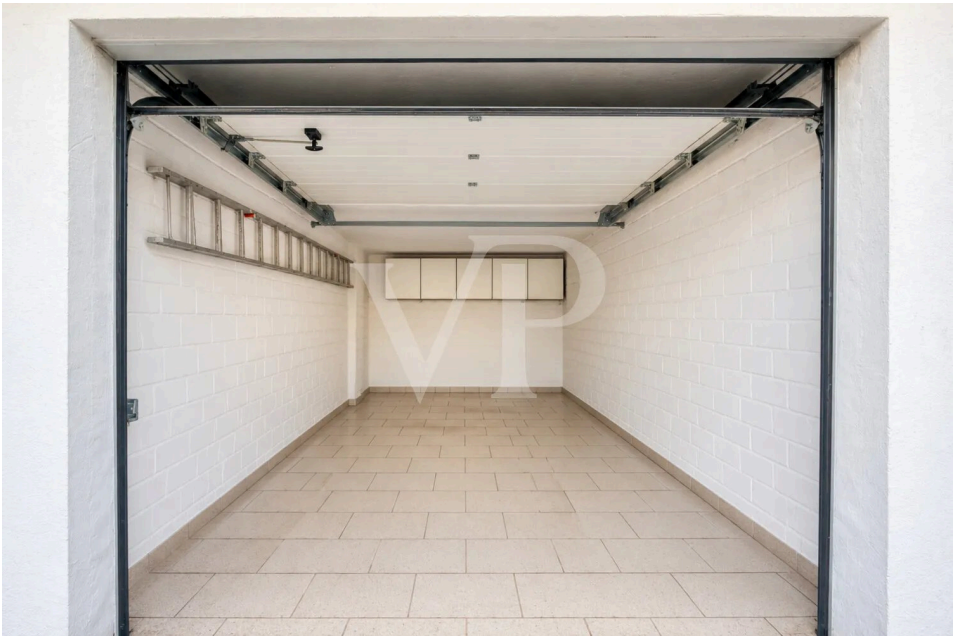






Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

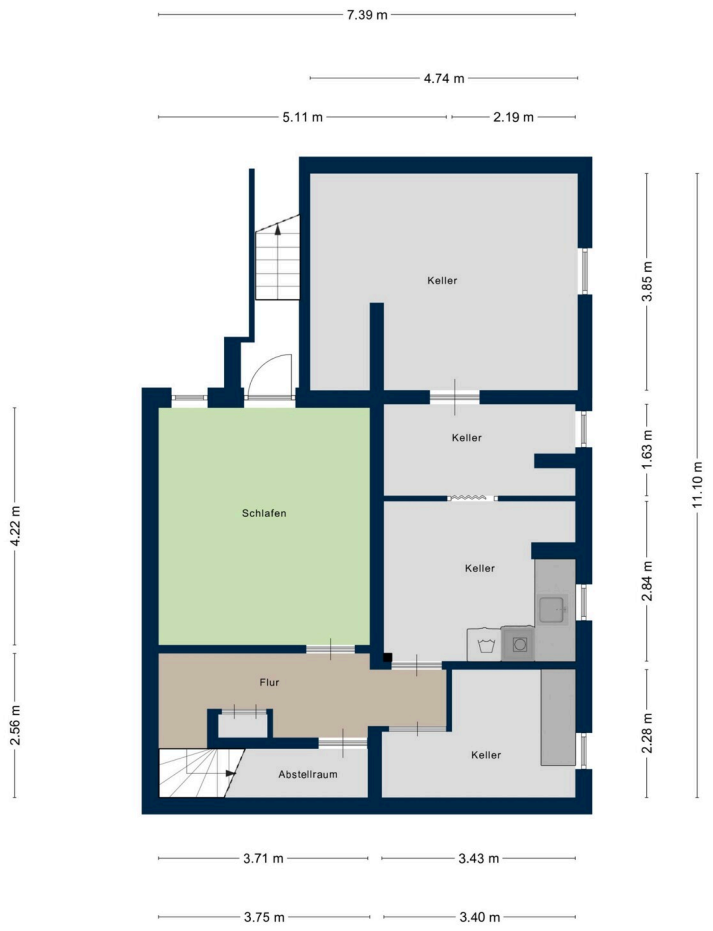
Die Immobilie

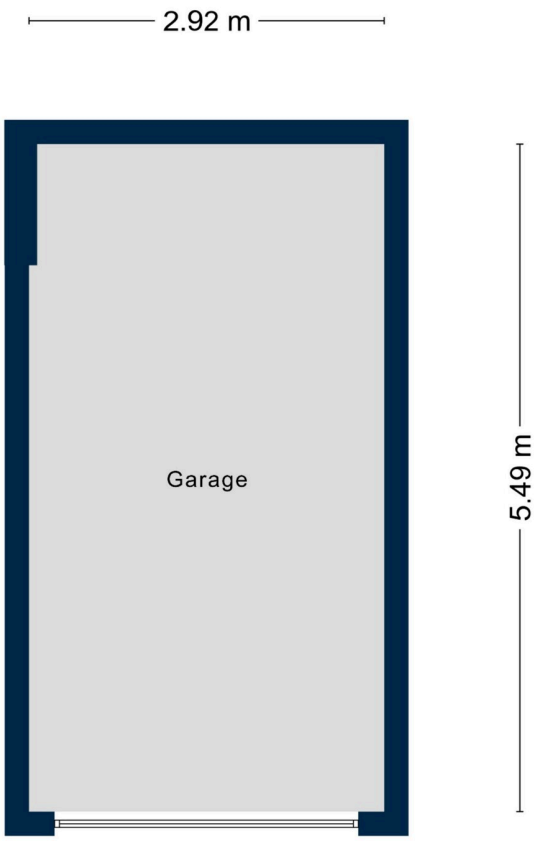


Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Grundrisse




7.39 m
4.74 m
5.11 m
2.19 m
Keller
Keller
Schlafen
Keller
Flur
Keller
Abstellraum
4.22 m
2.56 m
3.85 m
1.63 m
2.84 m
2.28 m
11.10 m
3.71 m
3.43 m
3.75 m
3.40 m



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen charmanten, in solider Massivbauweise errichteten, Bungalow aus dem Jahr 1967, der komfortables Wohnen mit vielseitigem Entwicklungspotenzial vereint. Die vollunterkellerte Immobilie mit Flachdach befindet sich in gewachsener Wohnlage mit direkter Angrenzung an weitläufige Feldflächen. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² sowie einem großzügigen Atriumbereich überzeugt das Haus durch seine klare Architektur und eine funktionale Raumaufteilung.

Der Grundriss erstreckt sich über insgesamt vier Zimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und eröffnet direkten Zugang in das südlich ausgerichtete ca. 34 m² große Atrium, das als geschützter Rückzugsort im Freien dient. Der private Bereich umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Die Küche ist separat angeordnet und funktional gestaltet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Duschbad.

Der Bungalow ist vollständig unterkellert und bietet somit umfangreiche Nutz- und Abstellflächen mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten. Beheizt wird der Bungalow über eine Elektro-Fußbodenheizung.

Eine Garage im angrenzenden Garagenhof sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Bei dieser Bestandsimmobilie handelt es sich um ein Objekt mit großem Potenzial. Durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das Haus auf einen zeitgemäßen Stand bringen und individuell gestalten. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Feldrandlage, die nicht nur einen freien Blick ins Grüne ermöglicht, sondern zugleich die ideale Voraussetzung bietet, den Außenbereich großzügig zu erweitern und beispielsweise eine weitläufige Terrasse zu realisieren.

Dank der ebenerdigen Bauweise eignet sich diese Immobilie ideal für unterschiedlichste Lebenssituationen – ob als Zuhause für Paare, kleine Familien oder als langfristig komfortable Lösung im Sinne des barrierearmen Wohnens in naturnaher Umgebung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Ausstattung und Details

- Bungalow in Massivbauweise aus dem Jahr 1967
- eingeschossige Bauweise mit Flachdach
- ca. 117 m² Wohnfläche
- zusätzlich ca. 34 m² Atrium (südlich ausgerichtet)
- 4 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Atrium
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Wannenbad und Gäste WC mit Dusche
- vollständig unterkellert mit großzügigen Nutzflächen
- Elektro-Fußbodenheizung
- Einzelgarage und Außenstellplatz direkt am Haus
- ruhige, gewachsene Wohnlage
- direkte Feldrandlage mit viel Grün und freiem Blick ins Grüne
- renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Entwicklungspotenzial
- geeignet für Paare, kleine Familien oder altersgerechtes Wohnen

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Köln-Auweiler zählt zu den ruhigen und naturnahen Wohnlagen im Norden der Domstadt. Der ursprünglich dörflich geprägte Ort hat sich seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt und bietet gleichzeitig eine angenehme Wohnqualität für Familien und Ruhesuchende. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, großzügige Grundstücke und viel Grün prägen das Ortsbild und schaffen eine entspannte, fast schon idyllische Atmosphäre.

Im näheren Umfeld finden sich die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und weitere Dienstleister sind in den angrenzenden Stadtteilen wie Köln-Pesch oder Köln-Chorweiler gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Restaurants und kleinere Geschäfte, die eine solide Nahversorgung sicherstellen.

Die Verkehrsanbindung ist für eine eher ruhige Wohnlage gut ausgebaut. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A57 besteht eine zügige Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in das regionale Umland. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und verbinden Auweiler mit den umliegenden Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Der nahegelegene Badesee "Escher See" ist fünf Gehminuten entfernt. Die weitläufigen Felder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Kombination aus dörflicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und unmittelbarer Nähe zur Natur macht Auweiler zu einem attraktiven Wohnstandort im Kölner Norden.

Objektnummer: 26406009 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln
Tel.: +49 221 - 56 07 75 09
E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com