

Köln - Esch/Auweiler

Wohnen im Grünen: Charmanter Bungalow mit Süd-Atrium in Feldrandlage

Número de propiedad: 26406009



**PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117,2 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m²**

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

De un vistazo

Número de propiedad	26406009
Superficie habitable	ca. 117,2 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	550.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	224.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	13.04.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

La propiedad

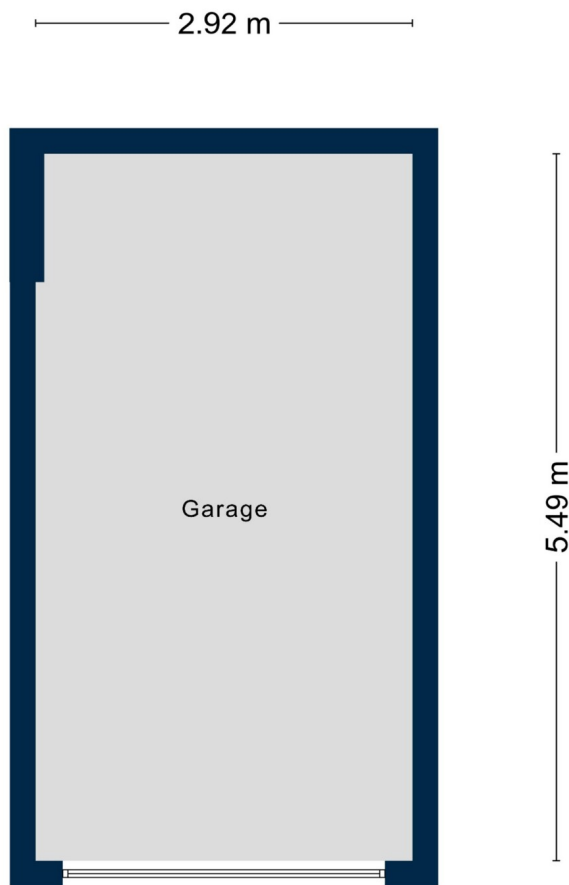


Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com