

Köln - Pesch

Großzügiger Familienbungalow mit Pool, Sauna & Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 26485004



PRIX D'ACHAT: 1.680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 545 m² • PIÈCES: 11

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26485004
Surface habitable	ca. 545 m²
Pièces	11
Salles de bains	5
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.680.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 180 m²
Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

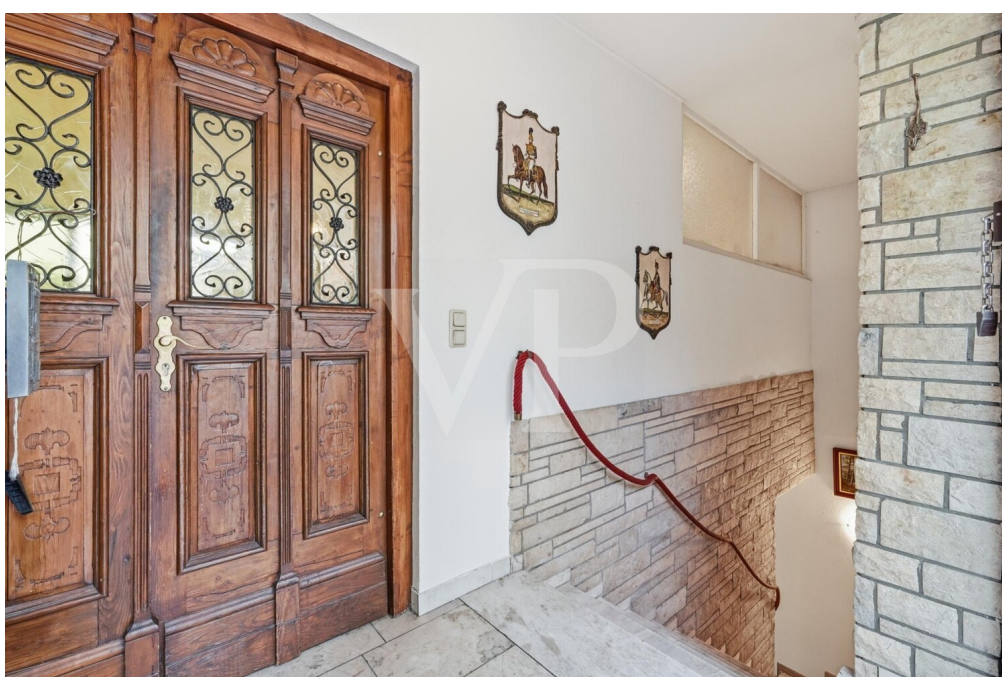
CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



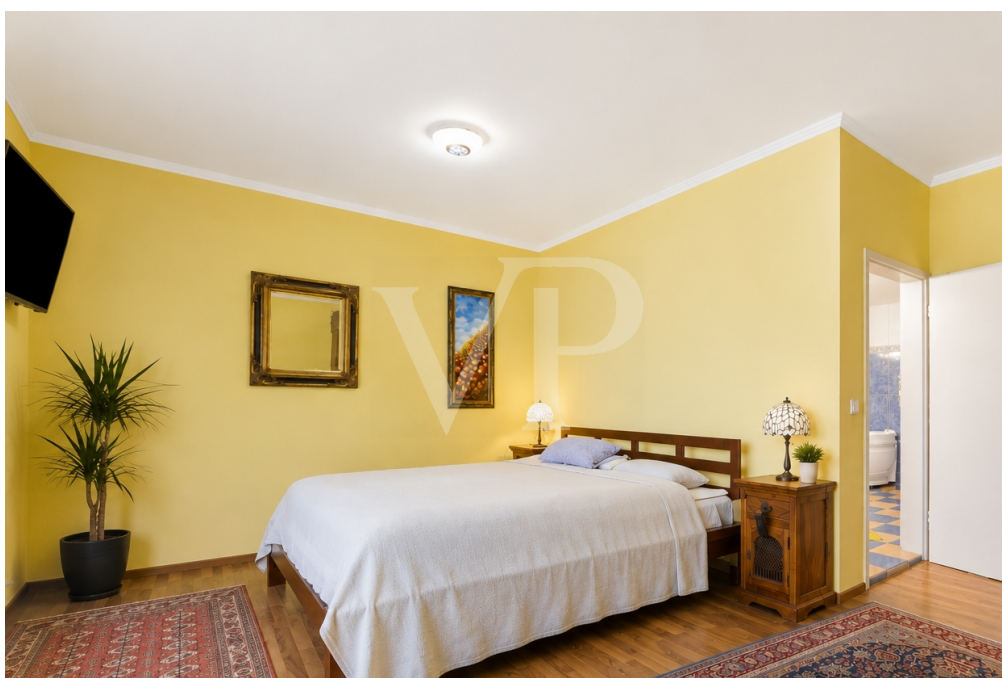
CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen offenen Bungalow aus dem Jahr 1977 mit Pool, Sauna und Einliegerwohnung. Auf einer Wohnfläche von ca. 545 m² verteilen sich elf Zimmer, fünf Badezimmer und ein Gäste-WC über zwei Etagen. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die großzügigen Fensterflächen sowie das offene Raumkonzept schaffen ein helles und zugleich einladendes Wohnambiente, das besonders für Familien mit hohem Platzbedarf attraktive Möglichkeiten bietet.

Bereits das großzügige Erdgeschoss empfängt mit einem lichtdurchfluteten Entrée und direktem Zugang zur umlaufenden Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für einen harmonischen Übergang zwischen dem Innen- und Außenbereich. Zur linken Seite erstrecken sich zwei flexibel nutzbare Kinder- oder Arbeitszimmer mit eigenem Badezimmer. Gegenüber eröffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit separater Küche und angrenzendem Gäste-WC. Der private Rückzugsort umfasst das Hauptschlafzimmer mit eigenem En-suite Badezimmer und Ankleidezimmer.

Eine besondere Ergänzung stellt die integrierte Einliegerwohnung dar. Mit offener Einbauküche, Badezimmer, separatem Eingang und eigenem Gartenzugang bietet sie Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für beispielsweise mehrere Generationen, Gäste oder eine Betreuungskraft.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einer beeindruckenden Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Neben vier weiteren Zimmern, zwei Badezimmern, einer Waschküche und umfangreichen Lagerräumen lädt ein großzügiger Hobbyraum mit Bar zum Verweilen ein. Ein eigener Saunabereich mit Zugang zum Innenhof ergänzt im Untergeschoss den Wellnessbereich mit Pool und zugehörigem Technikraum.

Der großzügige Bungalow befindet sich in einem familienfreundlichen Umfeld und überzeugt durch eine erstklassige Mikrolage mit bester Infrastruktur. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Pescher und Escher Seen attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen. Mit seinen durchdachten Ebenen und einem außergewöhnlichen Wellness- und Freizeitbereich setzt dieses Haus besondere Akzente.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem ausführlichen Langexposé zur Verfügung und bringen Ihnen diese faszinierende Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher.

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

Détails des commodités

- Bungalow aus dem Jahr 1977
- ca. 545 m² Wohnfläche
- 11 Zimmer
- vollunterkellert mit 2,70m Deckenhöhe
- großzügige, offene Grundrissgestaltung
- lichtdurchflutetes Entrée mit Zugang zur umlaufenden Terrasse
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- große Fensterflächen mit Aluminiumrahmen und Isolierverglasung
- weitläufiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Kücheninsel
- Hauptschlafzimmer mit En-suite Badezimmer und Ankleide
- zwei flexibel nutzbare Kinder- oder Arbeitszimmer mit eigenem Badezimmer
- integrierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigenem Gartenzugang
- insgesamt 3 Badezimmer, 1 Duschbad und Gäste-WC
- vier weitere Zimmer im Untergeschoss
- Hobbyraum mit Bar
- Saunabereich
- Innenpool mit separatem Technikraum
- separate Waschküche
- großzügige Lager- und Abstellflächen
- Gas-Zentralheizung
- Garten und großzügige Terrasse
- 2 Außenstellplätze direkt am Haus
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder Betreuungskraft
- familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Nähe zu den Pescher und Escher Seen mit attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

Tout sur l'emplacement

Der Kölner Stadtteil Pesch zählt zu den familienfreundlichsten Wohnlagen im Kölner Norden. Der Ortsteil überzeugt durch eine erstklassige Mischung aus naturnahem Wohnen, ruhiger Nachbarschaft und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Gepflegte Wohnbebauung, gepaart mit grünen Straßenzügen, prägt das Umfeld und schafft eine entspannte, sympathische Atmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Lage ist die hervorragende Infrastruktur direkt vor der Tür. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Fachgeschäfte – sind fußläufig oder in wenigen Minuten bequem erreichbar. Ein breit gefächertes Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im direkten Umfeld macht den Standort besonders für Familien ideal.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die schnell erreichbaren Autobahnanschlüsse der A1 und A57 gelangt man zügig in die Kölner Innenstadt, nach Düsseldorf oder in das weitere Umland. Mehrere nahegelegene Buslinien bieten zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verbinden das Viertel direkt mit den umliegenden Stadtteilen und S-Bahn-Knotenpunkten.

Die beliebten Pescher und Escher Seen liegen quasi vor der Haustür und sind in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zusammen mit den angrenzenden Grünzügen und Feldwegen bietet die Umgebung ideale Bedingungen für Spaziergänge, Sportaktivitäten und erholsame Stunden im Grünen. Die perfekte Kombination aus urbaner Versorgung, bester Anbindung und unmittelbarer Naturnähe macht diesen Standort zu einer dauerhaft gefragten Wohnadresse im Kölner Norden.

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26485004 - 50767 Köln - Pesch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln

Tel.: +49 221 - 56 07 75 09

E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com