

Köln - Esch/Auweiler

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

*Codice oggetto: 26406009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117,2 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26406009	Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Superficie netta	ca. 117,2 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1967		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	224.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

## La proprietà



**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

## La proprietà

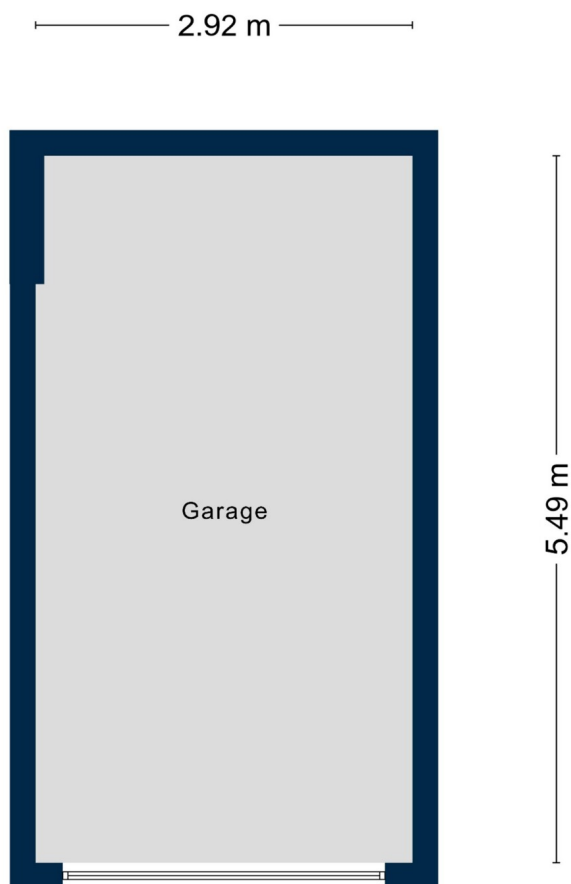


Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

## Dettagli dei servizi

- Bungalow in Massivbauweise aus dem Jahr 1967
- eingeschossige Bauweise mit Flachdach
- ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zusätzlich ca. 34 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26406009 - 50765 Köln - Esch/Auweiler**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)