



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



IMMOBILIEN SICHER BEWERTEN & VERKAUFEN
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Objektnummer K_Villa_122

Köln - RESERVIERT EXKLUSIVES WOHLFÜHLHAUS MIT TONSTUDIO, WINTERGARTEN, POOL UND SONNENGARTEN IN KÖLN

Eckdaten

Courtagehinweis

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines V. Zahlung der genannten Provision über 3,57 % inkl. der MwSt. einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer. Diese wird fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufver

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	399,0 m²
Nutzfläche	240,0 m²
Grundstücksfläche	6.569,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	6,0
Gäste-WC	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	2006
Zustand	NEUWERTIG
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuerung	Gas, Solar, Luftwp
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Sauna	
Wasch / Trockenraum	
Sicherheitstechnik	Alarmanlage
Unterkellert	Keller
Rolladen	
Dachform	Satteldach
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.07.2031
Energiekennwert	24 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas,Solar,Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2006
Ausstelldatum	30.07.2031
Jahrgang des Energieausweises	2008
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Lage

Distanz Einkaufsmöglichkeit 450 m
Distanz Kindergarten 600 m
Distanz Schule 750 m
Distanz öffentliche Verkehrsmittel 300 m
Distanz Spielplatz 0m

Das freistehende Ein-/Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen, gut situierten und wenig befahrenen Sackgasse in Köln-Fühlingen. Es ist eine sehr schöne und attraktive Lage in Köln unweit des Fühlinger-Sees. Fühlingen ist vor allem durch die größte Freizeitanlage im Kölner Norden bekannt. Der Stadtkern ist zu Fuß oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Dort finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Das Waldorf-Gymnasium oder die Cologne International School sorgen für eine zielge-richtete Schulbildung. Köln-Fühlingen ist verkehrsgünstig gelegen und ist im Kölner-Norden zu verorten. Die Buslinien 120 und 123 sind fußläufig zu erreichen. Der Autobahnkreuz Köln Nord A1/A57 ist nur ein paar Ki-lometer entfernt. Die Stadtbahn der VRS S11 eröffnet ebenfalls eine autofreie Möglichkeit das Stadtzentrum von Köln (Köln HBF) in ca. 22 Minuten oder Düsseldorf HBF in ca. 47 Minuten unkompliziert zu erreichen. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen und Autobahnanschlüsse, sowie die S- Bahn Linien K-Blumenberg, ermöglichen umfassende Mobilität in alle Richtungen.

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine exklusive, stilvolle und praktische Liegenschaft in der Ausprägung eines freistehenden Ein-/Zweifamilienhauses mit Tonstudio, beheiztem Pool, Sauna und einer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Doppelgarage in Köln-Fühlingen nahe des Sport- und Naherholungsgebiets Fühlinger-See im Gebotsverfahren. Be-sonderes ungestörtes Leben und Freiheit genießen lautet hier das Motto. Wohnen und arbeiten unter einem Dach könnte die mögliche Alternative lauten. Die freistehende Liegenschaft in Fertigbauweise wurde ca. 2006 er-richtet und verfügt über ca. 399 m² Wohnfläche sowie eine zusätzlichen Keller- und Garagennutzfläche. Das Grundstück hat eine unglaubliche Flä- che von ca. 6.569 m² (Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche) und liegt in einem ruhigen, abgeschlossenen Wohnumfeld geprägt durch Einfamili- enhäuser der gehobenen Klasse. Geheizt wird mittels moderner und ener- gieeffizienter Gas-Solar-Brennwert Zentralheizung mit witterungsgeführter Heizungsregelung inkl. einer Warmwasseraufbereitungsanlage aus dem Baujahr. Die Fußbodenheizung sorgt in der Wohneinheit für eine angeneh- me und gleichmäßige Wärmeverteilung und steigert so das Wohlfühlgefühl. Mit der Photovoltaikanlage werden Sie zu Ihrem eigenen ökologischen Stromproduzenten und mit dem Luftwärmetauscher optimieren Sie die Energieeffizienzklasse weiter. Die moderne Belüftungsanlage verbessert zusätzlich Ihr Raumklima. Die Fensteranlagen bestehen fast durchgehend aus modernen Holzprofilen mit 2(3)-facher Isolier- und im EG Sicherheits-verglasung und verfügt über elektrisch gesteuerte Sonnenschutzrollläden mit Automatikbetrieb.

Das exklusiv an einer Sackgasse abseitsliegende und moderne Wohlfühl-haus wird durch eine Frontmauer gesichert und ist so vor neugierigen Bli-cken gut geschützt. Dabei ermöglicht die direkte Einfahrt nicht nur das Er-reichen der Doppelgarage, sondern auch ein Anhalten direkt vor den beiden Eingängen sowie eine direkte Durchfahrt. Die rechte Seite verteilt sich im Erdgeschoss auf einen praktischen Entréebereich mit Garderobe und Gä-s-te-WC. Durch eine doppelflügelige Milchglastür treten Sie direkt in den gro-ßen und hellen Wohn- und Essbereich sowie die offene Küche inkl. der Mie-le Einbaugeräte mit harmonischen bodentiefen Fenstern, welche Ihnen ei-nen direkten Zugang zum beheizten Wintergarten und zur gemütlichen Ter-rasse ermöglichen und zugleich ein lichtdurchflutetes Raumgefühl mit Nähe zur umgebenden Natur entstehen lassen. An der Kücheninsel mit Miele-Gasherd lassen sich wunderbare Gerichte zaubern, welche im Anschluss unweit des Kaminofens in aller Gemütlichkeit gemeinsam verkostet werden können. Über den Küchenbereich vorbei an der Waschküche lässt sich die separierbare linke Haushälfte erreichen, mit dem nach speziellen Schall-schutzerfordernissen eingerichteten Tonstudio inkl. Serrerraum und einem direkten Zugang zu einer weiteren Terrasse. Vervollständigt wird dieser Teil durch den zweiten Eingangsbereich mit einem weiteren Gäste-WC sowie dem Treppenaufgang zum Dachgeschoss und dem Treppenabgang in das Untergeschoss.

Durch den Treppenaufgang aus dem Wohn- und Esszimmer lassen sich das lichtdurchflutete Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, zwei weitere Gästezimmer/Kinderzimmer, zwei Badezimmer mit Badewan-ne/Wellness-Dusche und zwei weitere Nutzräume erreichen. Weitere Informationen befinden sich im Expose.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- *Verkehrsruhige Lage (Sackgasse), Einfamilienhäuser geprägte Umgebung mit schneller Verkehrsanbindung nach Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf*
- *Perfekt für Familien, die sich Ruhe, Privatsphäre sowie viel Raum wünschen*
- *Oder auf Trennung von Arbeit und Wohnen großen Wert legen*
- *Gut aufgeteilte 12-Zimmer mit zusätzlichen Nutzräumen, beheiztem Wintergarten, schallschutzgesichertem Tonstudio und Proberaum*
- *Exklusiver offener und großer Wohn- und Essbereich mit einem puristischen Kamin*
- *Verschiedene Terrassen mit weitläufigem ruhigen Sonnengarten mit eigenem Brunnen, Spielplatz, Gemüsegarten, Teich und zahlreichen Ruheoasen*
- *Moderner, großer und beheizter Außen-Pool mit Gegenstrom (Jetstream), Dusche, Reinigungsanlage und Beleuchtung*
- *Ausgebautes Untergeschoss mit Wohn- und Nutzräumen sowie Badezimmern*
- *Energieeffiziente und zukunftsweisende Heizungstechnik Gas-Solar-Brennwert mit Belüftungsanlage, Luftwärmetauscher, Photovoltaik-Anlage*
- *Intelligente Sprech- u. Alarmanlage sorgen für große Sicherheit*
- *2-3-fache Isolier- u. Sicherheitsverglasung mit elektrischen Sonnenrollläden*
- *Fußbodenheizung in der gesamten Wohneinheit*
- *Partybungalow mit Kamin und Terrassenfläche im Garten*
- *Isolierte Doppelgarage alarmgesichert und mit zusätzlichen Stellplätzen*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontakt-daten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren voll-ständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Bei starker Nachfrage kann der Kaufpreis durch eingehende Kaufangebote höher liegen.

Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Wir behalten uns vor, bei Weitergabe un-seres Exposé's an Dritte Provision- bzw. Schadenersatzansprüche geltend zu ma-chen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der no-tariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Im-mobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unserem bewährten professi-onellen Standard.

Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15

oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de Besu-chen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der genannten Provision. Der Immobilienmakler hat ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abge-schlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

- Für das vorgestellte Objekt existiert zusätzlich die Möglichkeit eine KONTAKTLOSE 360 GRAD Besichtigung durchzuführen -

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

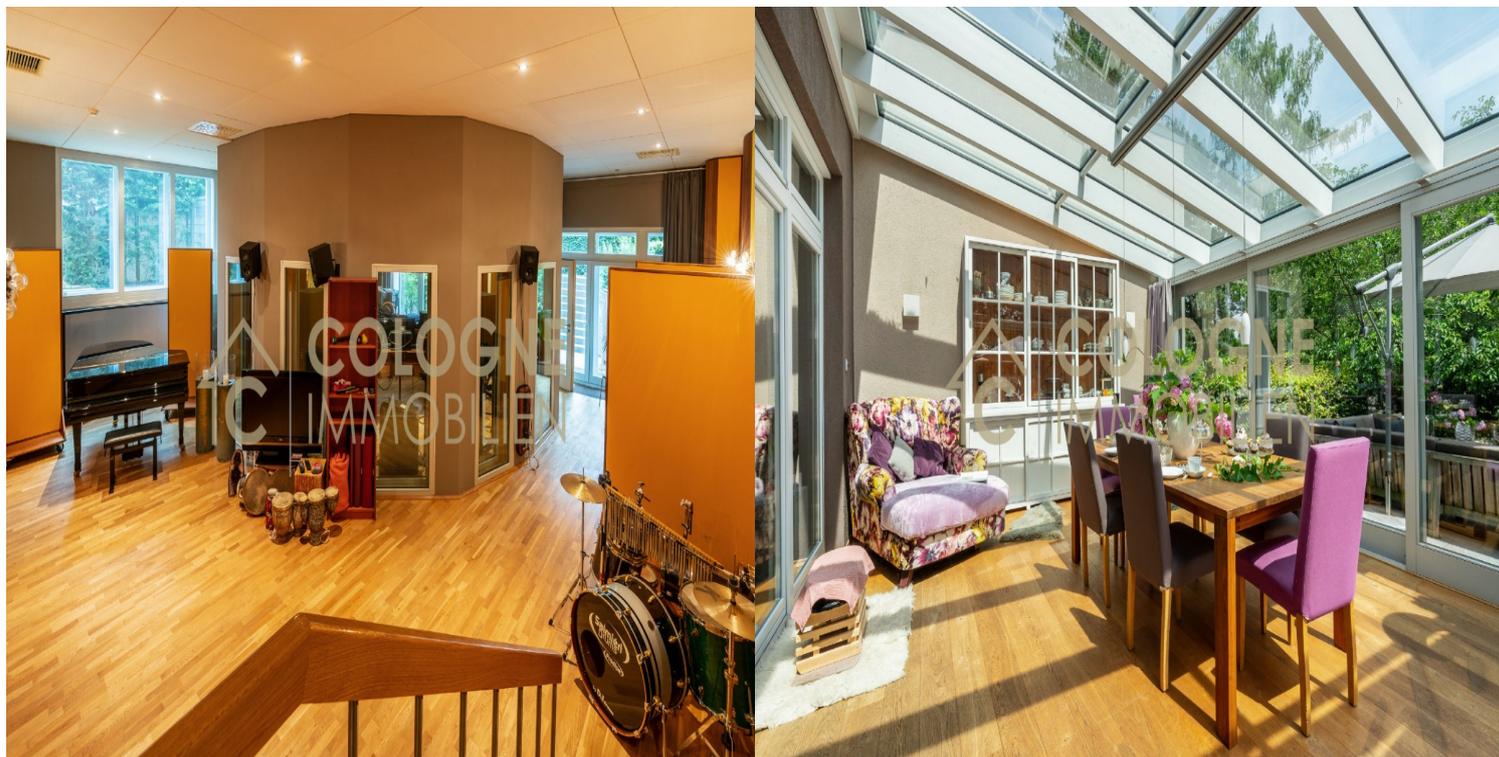
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

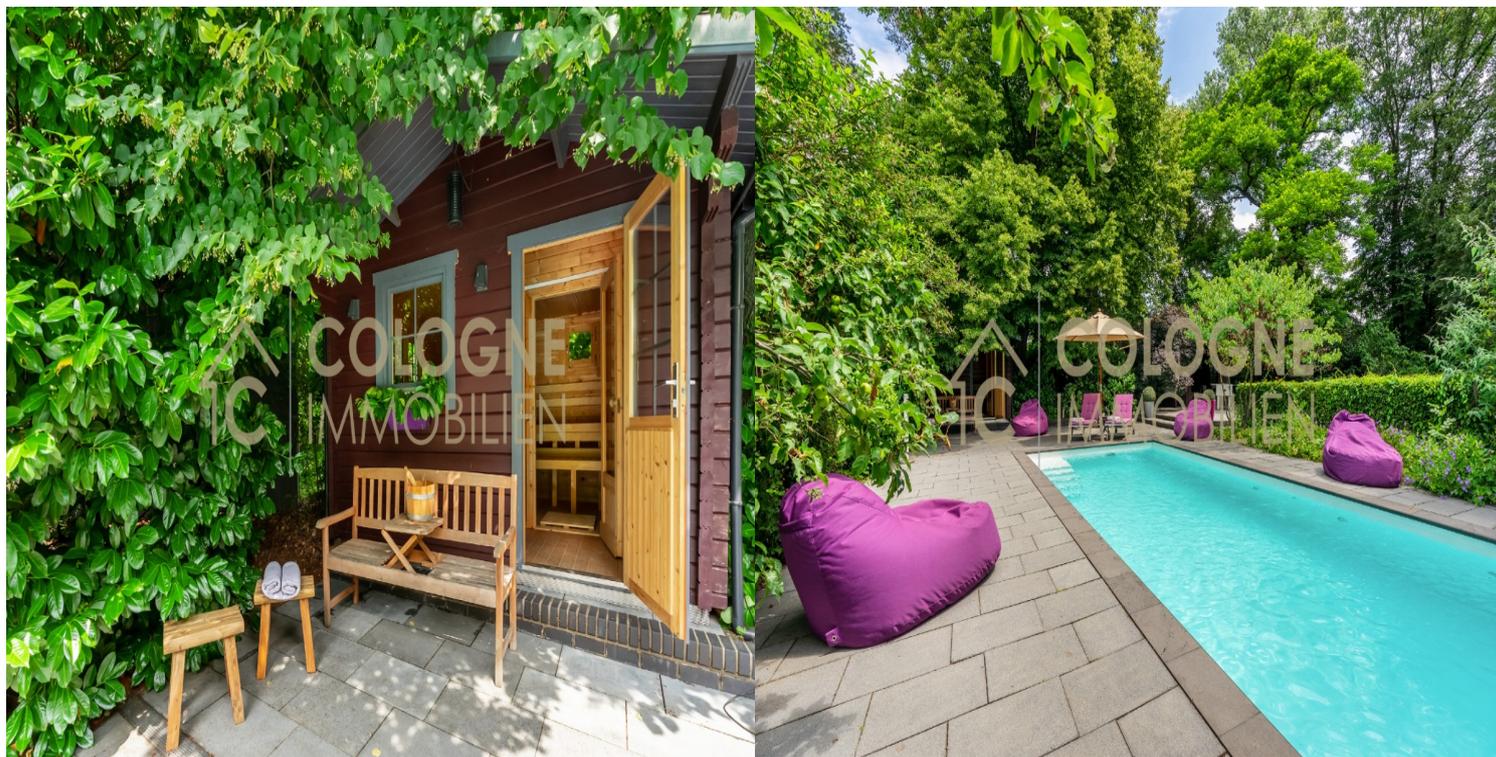
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



 **COLOGNE IMMOBILIEN**
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGE
PROJEKTENTWICKLER

Vertrauen Sie den fachexperten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)