



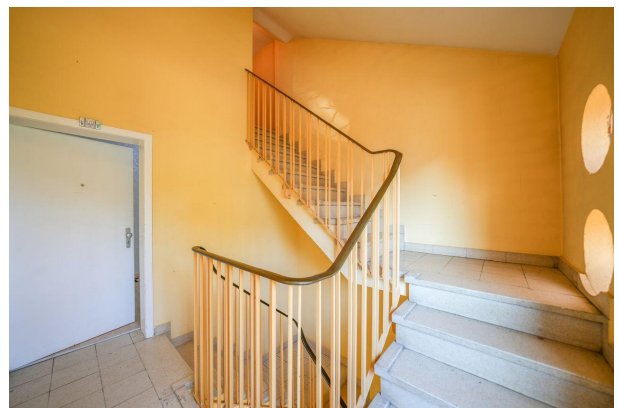
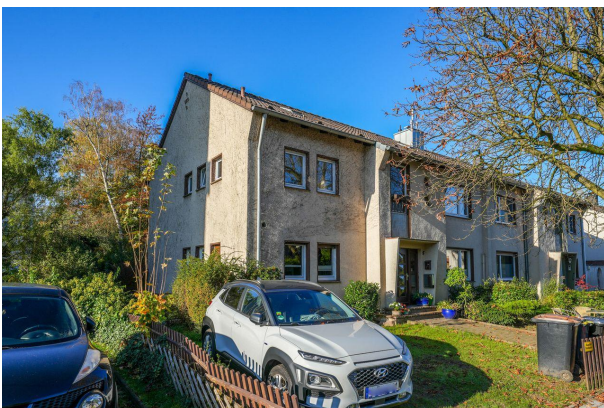
**Immobilien-Exposé**

**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Köln-  
Eil – Wohnkomfort für Ihr neues  
Zuhause!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3510**

## Wohnung zum Kauf

in 51145 Köln



## Details

Kaufpreis

**299.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**91 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1979**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese Wohnung bietet eine charmante Möglichkeit, in einem familienfreundlichen Umfeld in Köln-Eil zu leben. Mit 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern ist sie perfekt für Familien oder Paare, die mehr Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung suchen.

Das Highlight der Wohnung ist der überdachte Balkon, der eine private Rückzugsmöglichkeit ins Freie bietet – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Dank des Tageslichtbades und einer separaten Toilette wird auch im Badezimmerbereich viel Komfort geboten.

Die Gemeinschaftseinrichtungen – Garten, Keller und Dachboden – schaffen zusätzlichen Freiraum und Stauraum, wobei Sie gleichzeitig die Vorteile eines kleineren Hauses genießen, das Sie sich nur mit einer weiteren Partei teilen. Die vorhandenen Ölheizungen in jeder Wohnung lassen sich bei Bedarf auf eine Gasheizung umrüsten, da die notwendigen Leitungen bereits vor dem Haus liegen.

Diese Wohnung kombiniert den Komfort einer individuellen Wohnung mit den Vorzügen einer gemeinschaftlichen und dennoch überschaubaren Umgebung. Wenn Sie eine Immobilie mit Potenzial in guter Lage suchen, könnte dies der ideale Ort für Sie sein.

## **Ausstattung**

- Großzügige Wohnfläche von 91 m<sup>2</sup> für individuellen Wohnkomfort
- Großzügiges Grundstück mit 526 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Garten oder Freizeitgestaltung
- 4 gut geschnittene Zimmer für flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Tageslicht Badezimmer und zusätzliche separate Toilette für hohen Wohnkomfort
- Überdachter Balkon, ideal für entspannte Stunden im Freien
- Praktische Kellerräume
- Zusätzliche Stauräume im Dachboden
- Eigene Ölheizung
- Doppeltverglaste Kunststofffenster

## Lage & Umgebung

51145 Köln

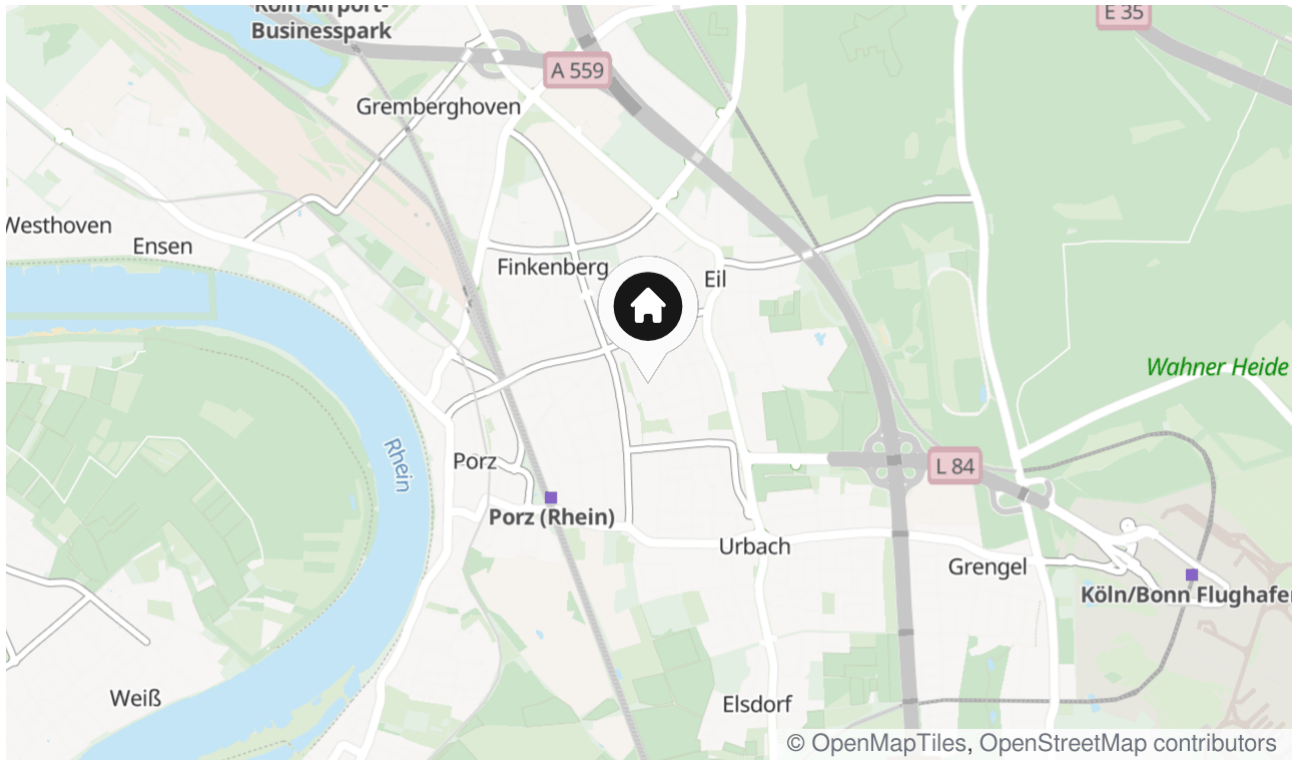
Diese attraktive Eigentumswohnung liegt im aufstrebenden Kölner Stadtteil Eil, der eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl und idyllischer Gelassenheit bietet. Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustür liegen. Für Familien besonders interessant: Es gibt eine Vielzahl an Kindergärten sowie alle Schulformen – Grundschulen, Realschulen, Gymnasien und Hauptschulen – in der direkten Umgebung und gut erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung lässt keine Wünsche offen. Apotheken, Ärzte sämtlicher Fachrichtungen und ein Krankenhaus sorgen für optimale Gesundheitsversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in großer Vielfalt vorhanden, ebenso wie Gartenvereine und Erholungsgebiete, die zu Freizeitaktivitäten und entspannten Stunden in der Natur einladen.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Eine Bushaltestelle und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar, sodass das Kölner Stadtzentrum und umliegende Stadtteile schnell und einfach zu erreichen sind. Die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und sorgt für eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Diese Lage in Köln-Eil vereint modernes Wohnen mit komfortabler Infrastruktur und einer lebendigen, grünen Umgebung – ideal für all jene, die eine hohe Lebensqualität schätzen.





Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**154 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

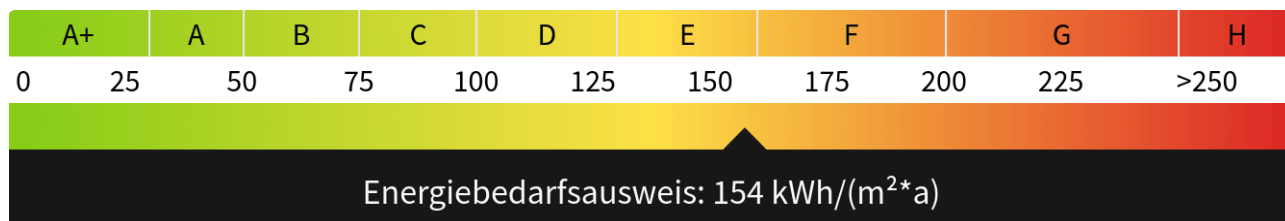
**Etagenheizung**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Gültig bis

**06.11.2034**







Gartenansicht



Vorderansicht





Treppenhaus



Flur





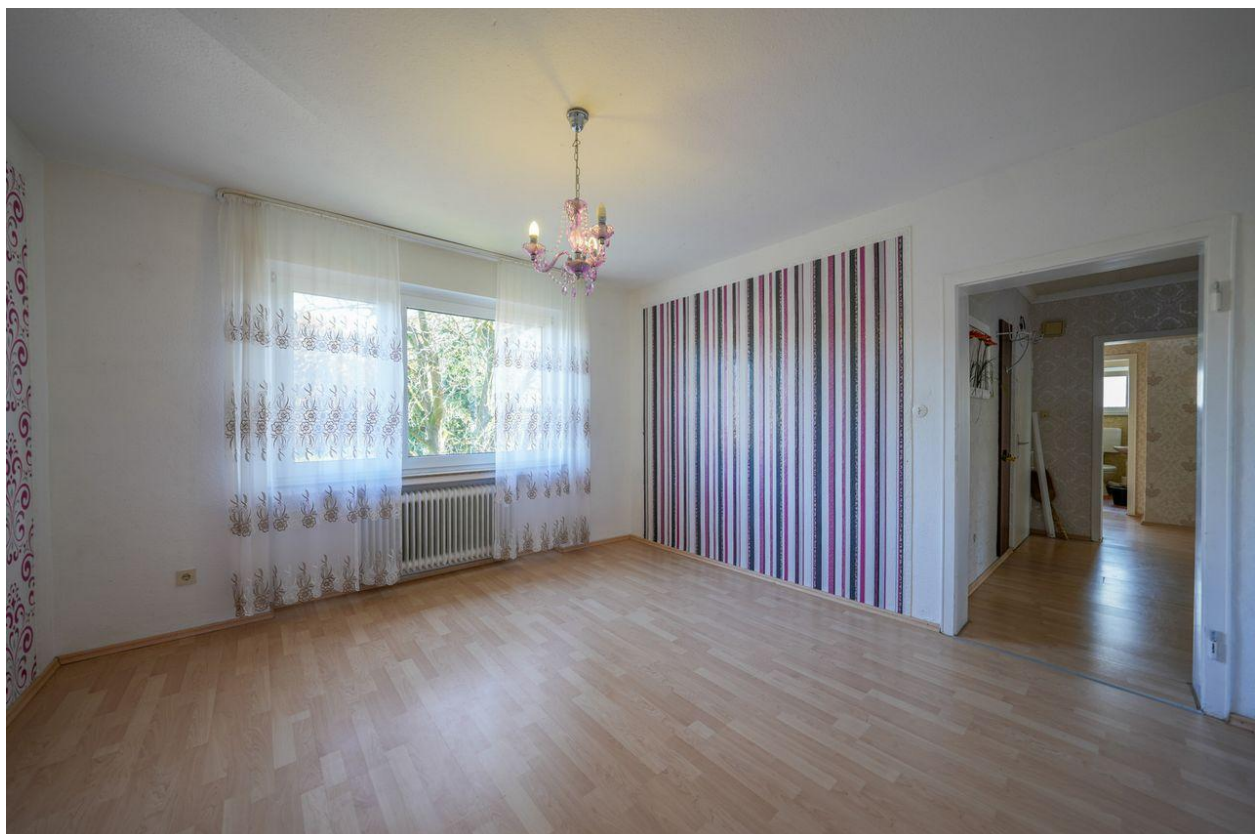
Wohnzimmer



Balkon



Küche



Schlafzimmer





Kinderzimmer 1



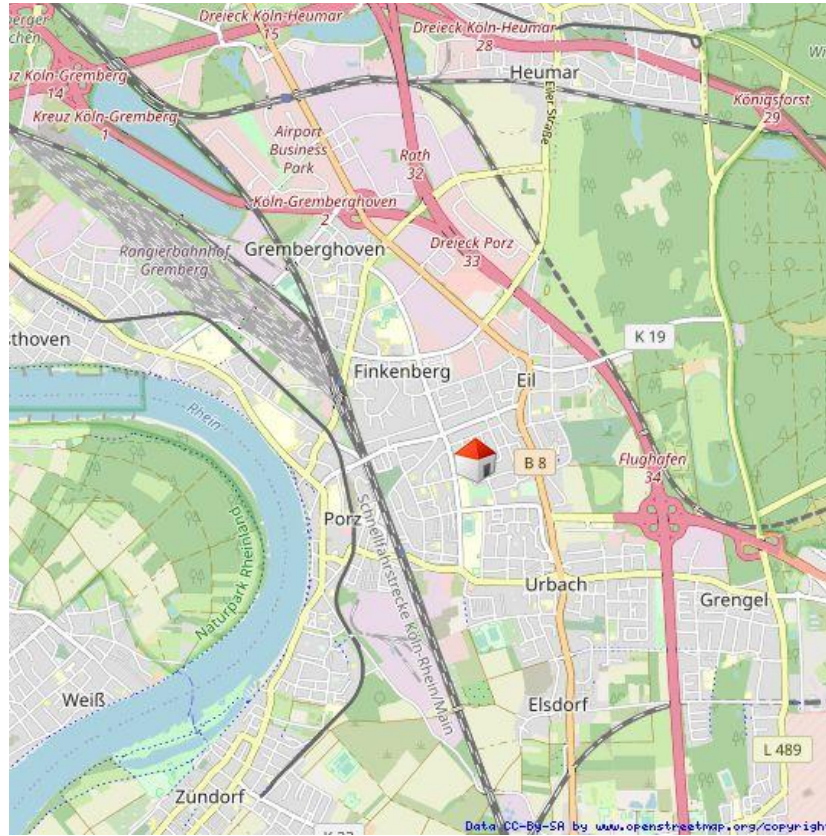
Badezimmer



Kinderzimmer



Grundriss



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 024529787819  
E-Mail: n.adams@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

