



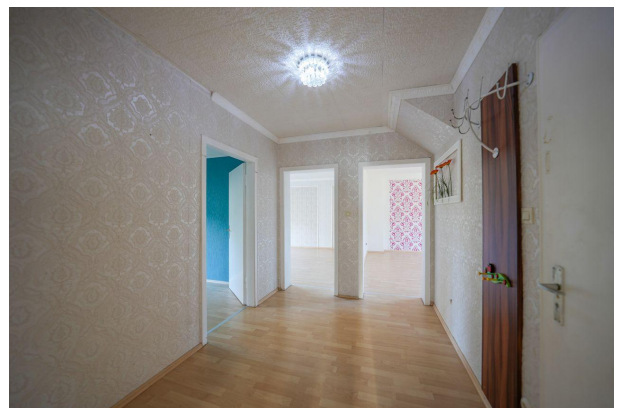
Immobilien-Exposé

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

**Objekt-Nr.:
20049-3577**

Wohnung zum Kauf

in 51145 Köln



Details

Kaufpreis

299.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

91 m²

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

1959

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 m² 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 m² für individuellen Wohnkomfort
- Großzügiges Grundstück mit 526 m² 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 aus dem Jahr 1995
- Doppeltverglaste Kunststofffenster

Lage & Umgebung

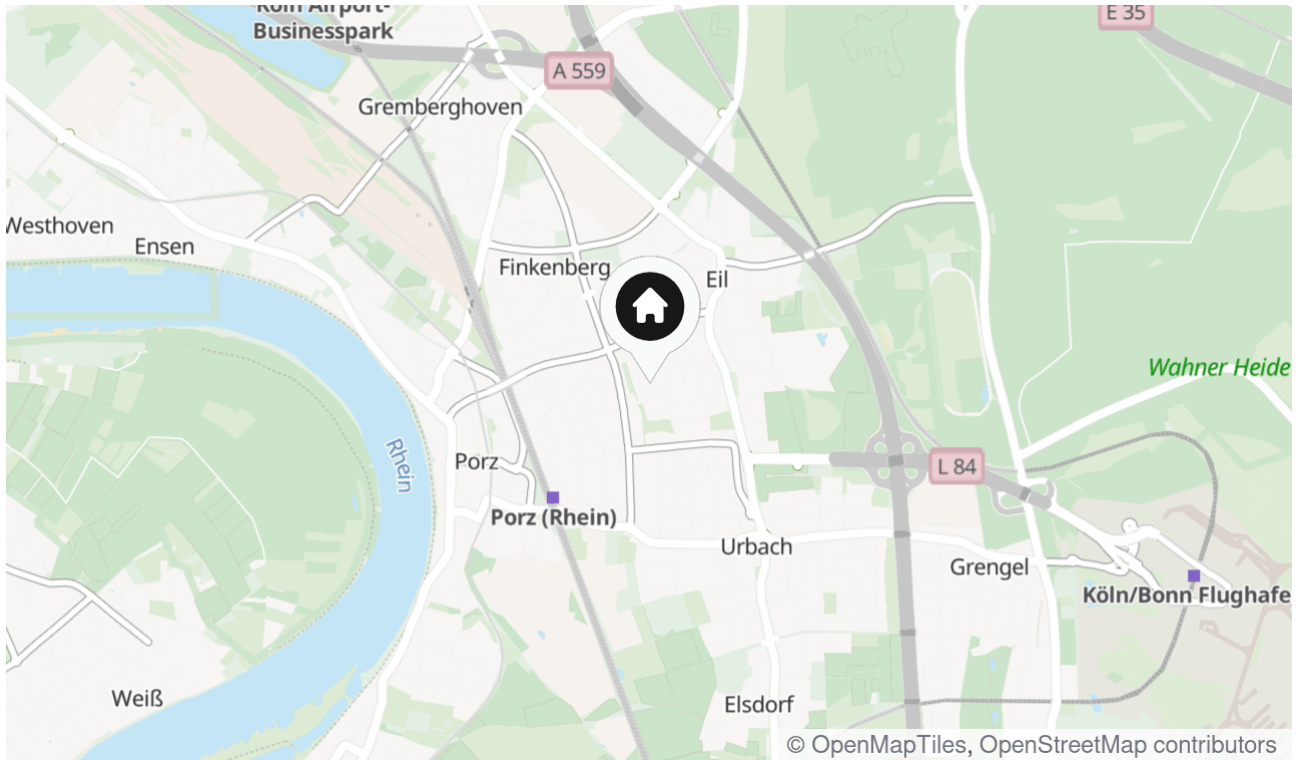
51145 Köln

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

228,70 kWh/(m²*a)

Heizungsart

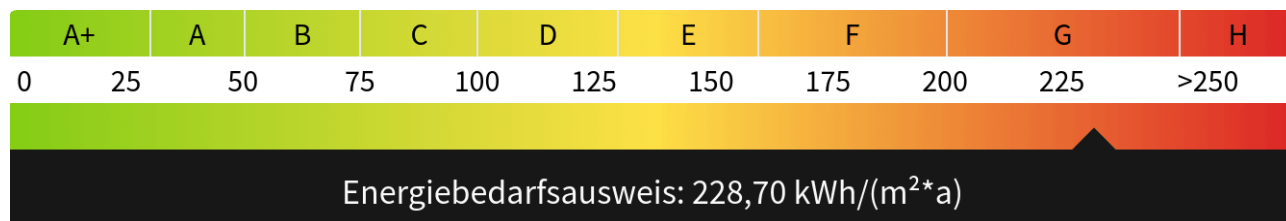
Etagenheizung

Wesentlicher Energieträger

OEL

Gültig bis

27.01.2035





Seitenansicht



Rückansicht



Eingangsbereich



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Zimmer optional



Küche



Toilettenbereich



Badezimmer



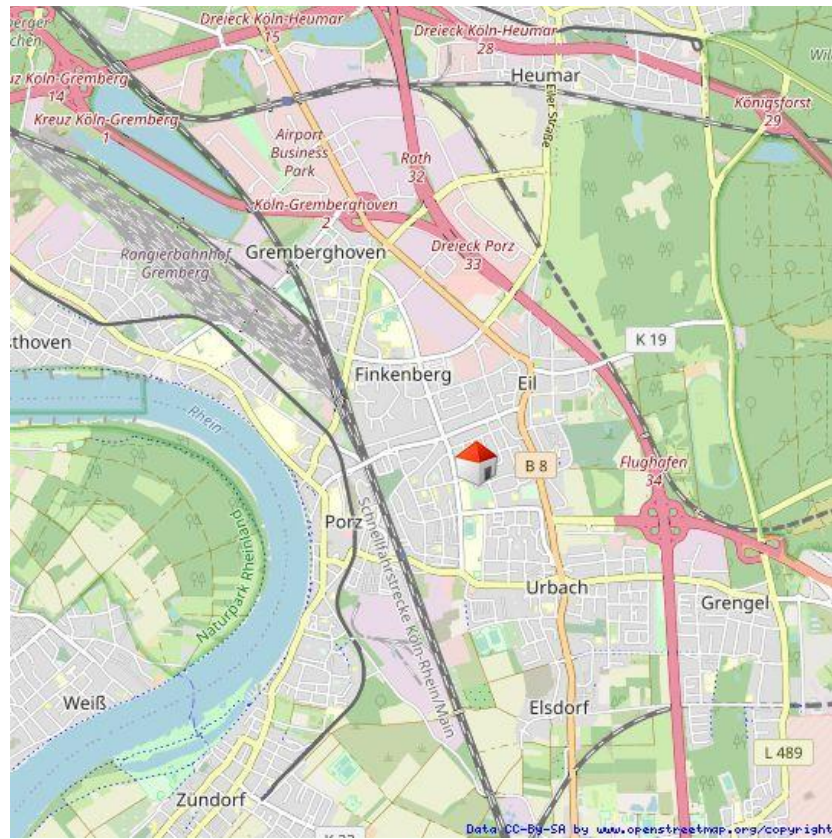
Wohn Essbereich



Balkon



Grundriss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: +49 170 65 85 20 5
E-Mail: d.silver@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

