

Wohlfühl-Bungalow mit Ausbaupotential

Objekt: NS2025175





Objektbeschreibung

Diese exklusive Liegenschaft wurde in den letzten Jahren nach und nach kernsaniert und mit nachhaltigen Technikelementen versehen.

Der Eingangsbereich mit Sichtsteinmauerwerk führt in einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenster Elementen und einer offenen Küche. Auf dieser Ebene befinden sich zudem zwei Schlafzimmer, ein großes Wannen-Duschbad und ein Gäste-WC.

Vom Wohn-/Essbereich aus betritt man den ca. 600 m² großen Garten, welcher den perfekten Platz für unvergessliche BBQ-Momente mit Familie und Freunden bietet. Das Highlight dieses Outdoorbereichs ist der unverbaubare Blick ins Grüne mit viel Privatsphäre – die perfekte Ruheoase!

Das Untergeschoss ist über eine Wendeltreppe erreichbar. Hier befindet sich aktuell ein SPA- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC. Ein angrenzend großer Raum lässt sich z.B. zusätzlicher Wohn- oder Schlafzimmer, als Fitnessraum, Home Cinema oder Homeoffice gestalten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, Abstell- und Technikräume.

Über eine Außentreppe gelangt man in die im Untergeschoss gelegene und nicht sanierte Einliegerwohnung.

Die Ausstattung dieser Immobilie umfasst nicht nur ein innovatives Smart Home System und eine Wasserenthärtungsanlage, sondern auch die Option zur Aufstockung nach Bebauungsplan.

Eine Garage sowie ein PKW-Stellplatz runden dieses Immobilienangebot perfekt ab.

Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt.

Ausstattung

- Komplette Sanierung in 2021/ 2022
- Fußbodenheizung 2017
- Smart Home System
- Fingerprint Zutrittskontrolle
- Alarmanlage vorinstalliert
- Klimaanlage im Wohnraum und Schlafzimmer
- Dreifach Verglasung 2021/ 2022



- Eiche Vollholzparkett Wohnzimmer/ Büro/ Schlafzimmer
- Terrazzo-Fliesenboden im Gäste WC
- Designer-Einbauküche von Dassbach
- Kamin optional möglich
- BWT Enthärtungsanlagen
- Hauswirtschaftsraum
- Saunabrenner 2025
- Keller
- ca. 600 m² großer Garten / unverbaubare Sicht ins Grüne
- Grillplatz
- Garage
- PKW-Außenstellplatz

Lage

Der Bergheimer Stadtteil Quadrath-Ichendorf gehört zum Rhein-Erft-Kreis und liegt ca. 20 km westlich von Köln.

Die Verkehrsanbindung ist mit den naheliegenden Autobahnen A61, A4 und A57 ist ausgezeichnet.

Die S-Bahn bietet einen direkten Anschluss nach Köln und Aachen, was sowohl für Ausflüge als auch für berufliche Pendler von Vorteil ist.

Sämtliche Einkaufs-, Versorgungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie auch Kindergarten, Schulen etc. befinden sich im nahem Umfeld.

Sonstige Angaben

Die Käufer-Provision beträgt 4 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Wir weisen darauf hin, dass wir einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

Alle Angaben und Daten wie Maße und Zustand des Objektes wurden uns vom jeweiligen Eigentümer/Verkäufer bekannt gegeben. Eine Haftung für die Gewähr und Richtigkeit wird jedoch



nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.



Objektdatenübersicht

Objektnummer	NS2025175
Objekttyp	Bungalow
PLZ	50127
Ort	Quadrath Ichendorf
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 126 m ²
Nutzfläche	ca. 144 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 790 m ²
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Parkett
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Pissoir, Dusche und Wanne
Gäste WC	Ja
Klimatisiert	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	1978
Zustand	Saniert



Letzte Modernisierung/ Jahr	2022
Kaufpreis	699.000,00 €
Außen-Provision	4 % zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.

IMG_4418



IMG_4417



IMG_4425



IMG_4421



IMG_4443



IMG_4413



IMG_4436



IMG_4438



IMG_4432



IMG_4433



IMG_4440



IMG_4467



IMG_4454



IMG_4460



IMG_4463



IMG_4451



IMG_4447



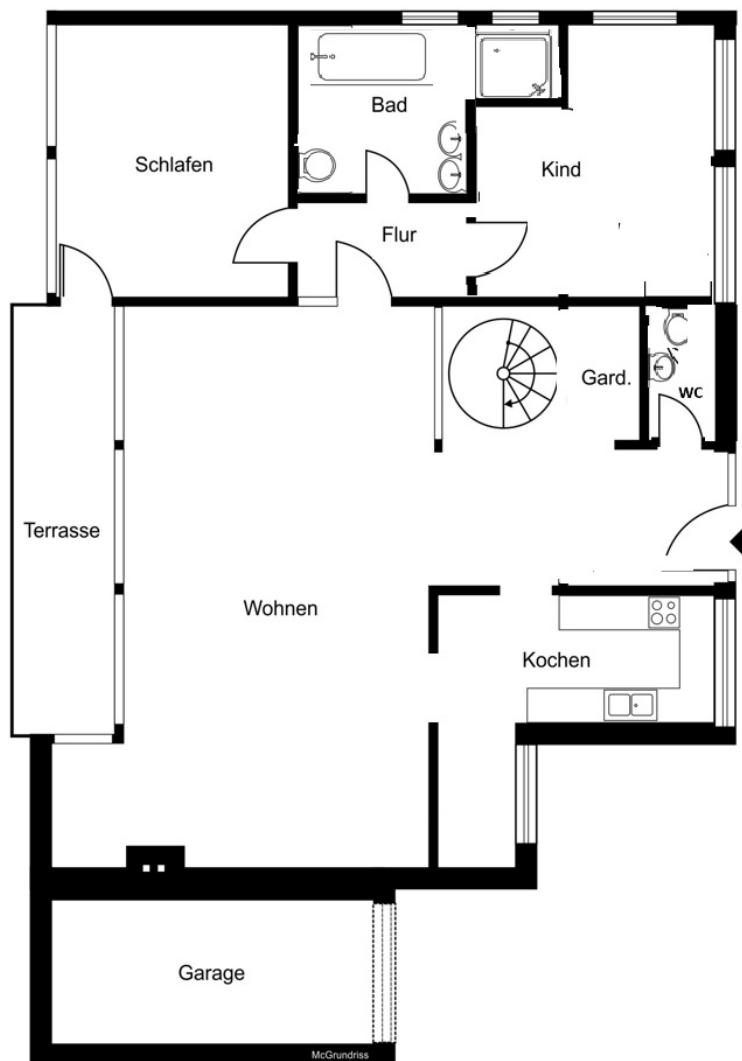
IMG_4405



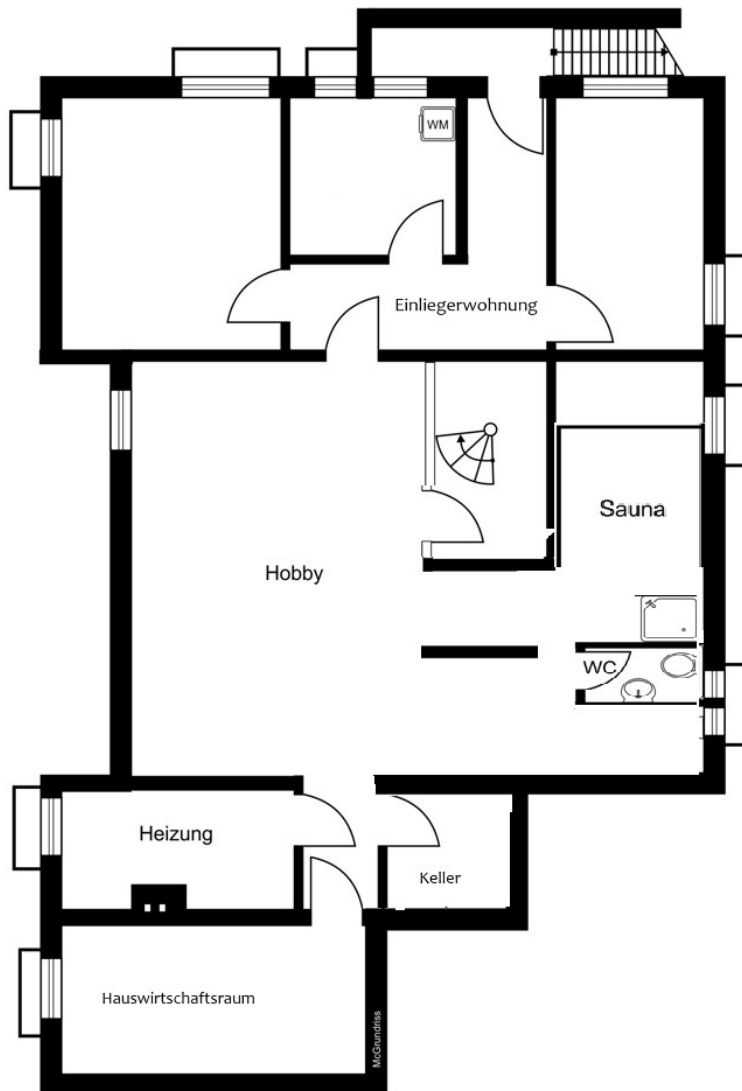
IMG_4403



Grundriss



Erdgeschoss neu



Untergeschoss neu



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nadja Schwinning
ImmoCenterKoeln
Aachener Str. 402
50933 Köln

E-Mail: n.schwinning@immocenterkoeln.de
Web: www.immocenterkoeln.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.