

# 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 m<sup>2</sup> 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

- Komplett 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 790 m <sup>2</sup>
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	Sanierter



---

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



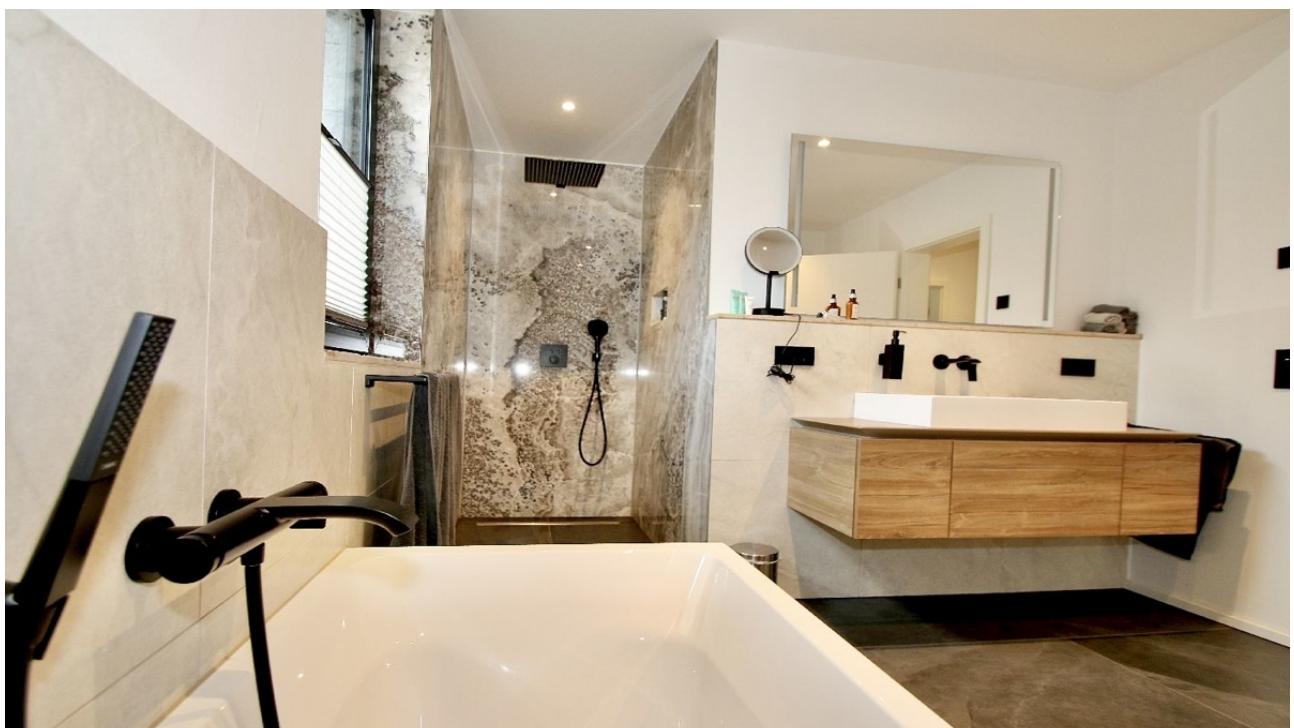
IMG\_4438



IMG\_4432



IMG\_4433



IMG\_4440



IMG\_4467



IMG\_4454



IMG\_4460



IMG\_4463



IMG\_4451



IMG\_4447



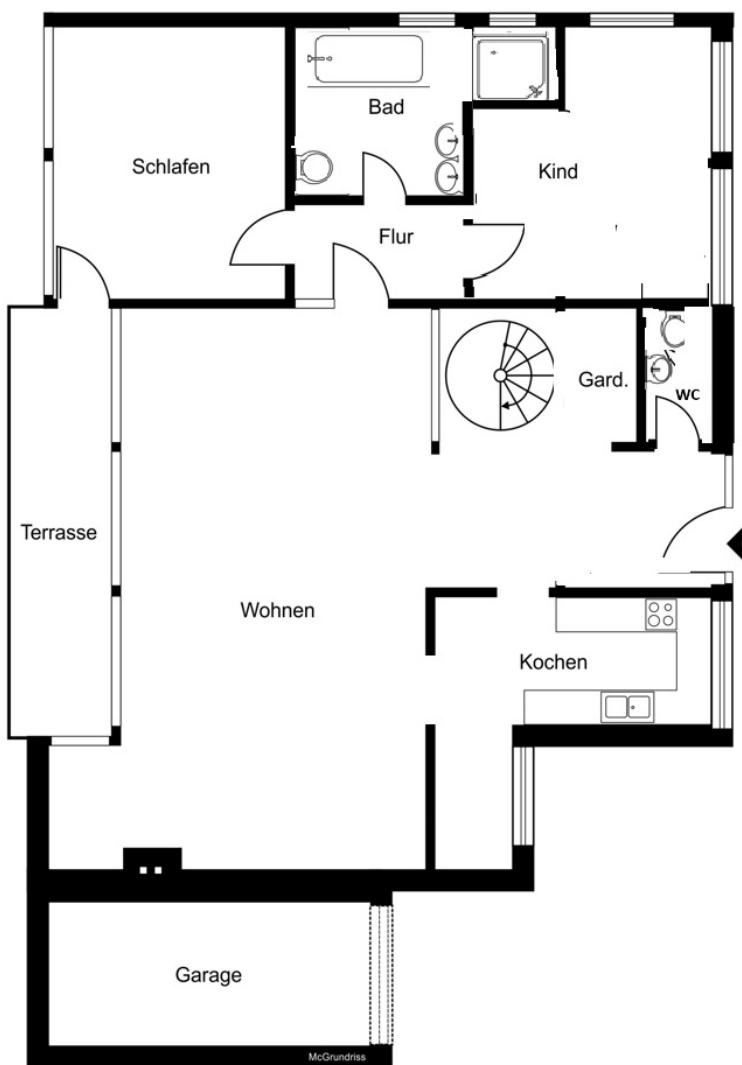
IMG\_4405



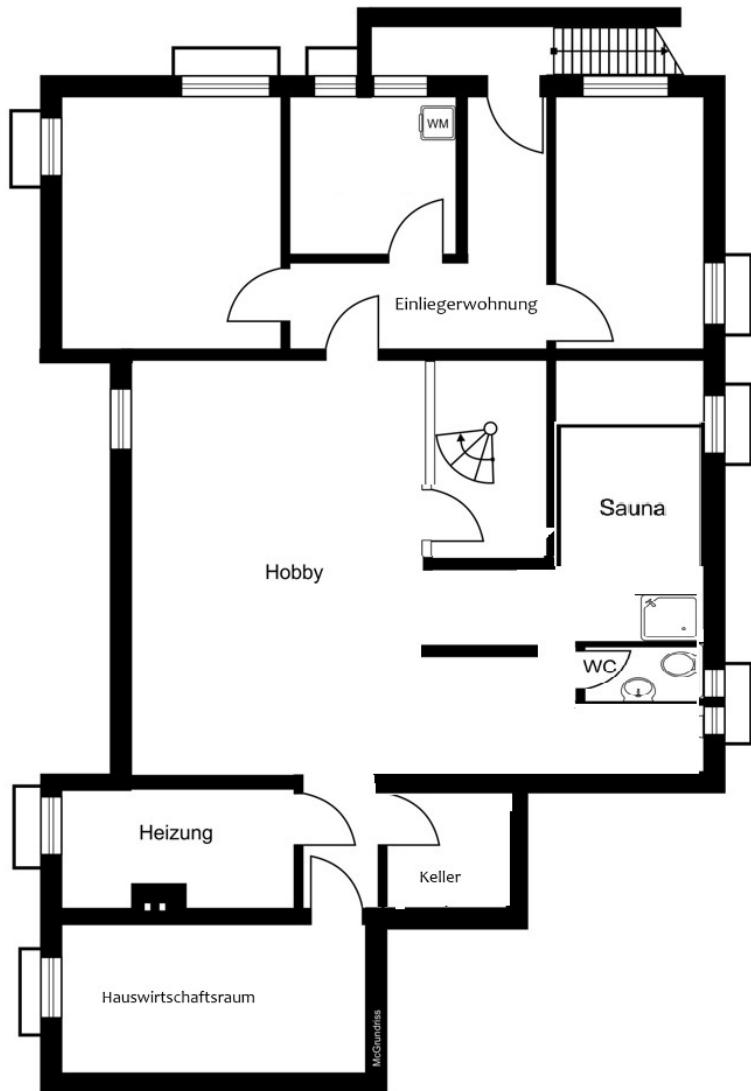
IMG\_4403



## Grundriss



Erdgeschoss neu



Untergeschoß neu



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nadja Schwinning  
ImmoCenterKoeln  
Aachener Str. 402  
50933 Köln

E-Mail: [n.schwinning@immocenterkoeln.de](mailto:n.schwinning@immocenterkoeln.de)  
Web: [www.immocenterkoeln.de](http://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 Zu widerhandlung 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.