

## Mit VIVAWEST ins Eigenheim



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### **Helmut Holthausen**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 02404 6750-25143

#### **VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Garage / Stellplatz

### IHR OBJEKT

Am Entenpfuhl 45  
50765 Köln

Zimmer	5
Wohnfläche ca.	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	431 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1993
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaufpreis 590.000,00 €

Expose-Nr. 2621-1



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: G
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das Landhaus im Bungalowstil am Escher See. Dieses freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage in Köln legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und insgesamt 5,5 Zimmern überzeugt das Haus durch eine außergewöhnliche Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf helle und freundliche Räume. Ein offener Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre, während die angrenzende Küche praktische Arbeitswege bietet. Das Schlafzimmer und die weiteren zwei Zimmer sowie die zwei Badezimmer bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem sorgt weitere Nutzfläche im Kellerbereich des Hauses für ausreichend Platz.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von 431 m<sup>2</sup>, das vielfältige Möglichkeiten zur Gartengestaltung, Erholung und Freizeitnutzung bietet. Der Wintergarten lädt zum Verweilen ein, während die gepflegte Grünfläche sowohl für Kinder als auch Gartenliebhaber ideal ist. Eine angebaute Garage sowie zwei Stellplätze sorgen für komfortables Parken in einer ruhigen Seitenstraße und bietet zudem zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2621-1“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Objekt befindet sich auf der linken Rheinseite in Köln-Esch, einem Stadtteil im Nordwesten Kölns, der für seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Die Autobahnen A1 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Düsseldorf, Bonn und das Ruhrgebiet. Zudem bietet der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen eine komfortable Alternative um die Kölner Innenstadt binnen kurzer Zeit zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darüber hinaus gibt es in den angrenzenden Stadtteilen größere Einkaufszentren sowie Restaurants und Cafés, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Köln-Esch ist umgeben von grünen Flächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Der Escher See ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Jogging und Wassersportaktivitäten. Das Viertel ist besonders attraktiv für Familien, da Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung vorhanden sind. Parks und Spielplätze bieten Kindern zudem viel Platz zum Spielen und Entdecken.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schnellen Verbindungen in die umliegenden Städte.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gasheizung aus dem Jahr 2022, die Fenster verfügen über Isolierverglasung.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## BILDER



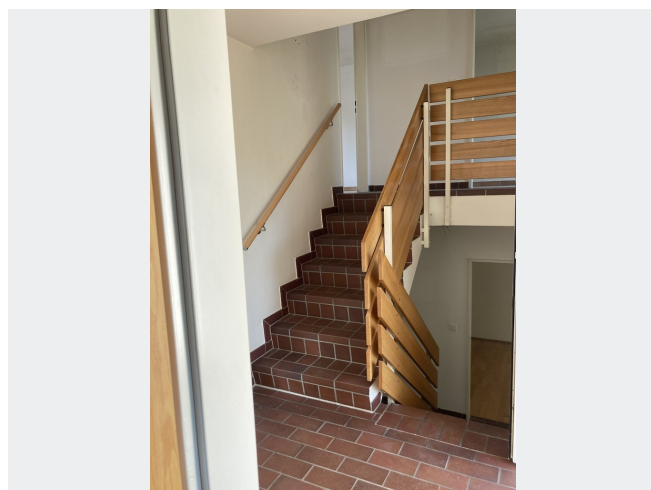
Frontansicht



Seitenansicht



Badezimmer



Treppenhaus



Küche



Wohnzimmer

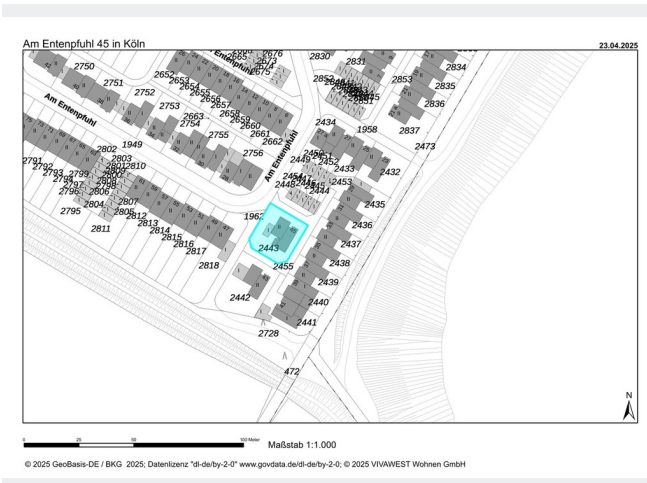
## BILDER



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Lageplan



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

