



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Hochwertiger, Bungalow mit Garten und vielen weiteren Highlights



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_432	<b>Stand vom:</b>	20.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Ort:</b>	50765 Köln / Esch/Auweiler	<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	668,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	2.200,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	585,15 €
<b>Warmmiete:</b>	2.785,15 €	<b>Kaution:</b>	6.600,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-10-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1970
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	74.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Köln GmbH	<b>Name:</b>	Louisa Przygodda
<b>Straße:</b>	Offenbachplatz 3	<b>Ort:</b>	50667 Köln
<b>Telefon:</b>	+49 170 50667 00	<b>E-Mail:</b>	Louisa.przygodda@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieser exklusive Bungalow vereint zeitloses Bauhausdesign aus dem Jahr 1971 mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 200m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde das Einfamilienhaus aufwendig modernisiert und überzeugt durch klare Linien und hochwertige Ausstattung. Ein helles, großzügiges Entrée empfängt Sie und unterstreicht den offenen Charakter des Hauses.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit raumhohen Fensterelementen ist das Herzstück des Bungalows. Die großen Fensterfronten ermöglichen einen herrlichen Blick in den sonnigen Südwestgarten, wo Sie nicht nur Ihr eigenes Obst ernten, sondern einfach auch nur entspannen können. Der moderne Holzkamin sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Die offene Einbauküche mit Bora- Dunstabzug und Miele- Einbaugeräten ist fester Bestandteil des offenen Raumkonzeptes.

Mit insgesamt vier Schlafzimmern im Erdgeschoss bietet der Bungalow reichlich Platz für eine Familie und Ihre Gäste. Das stilvoll sanierte Hauptbad beeindruckt durch eine Regendusche und weitere hochwertige Details. Ein separates Gäste-WC rundet den Wohnkomfort ab.

Das Souterrain bietet insgesamt 4 1/2 Zimmer. Im wohnlich ausgebauten Teil des Souterrains befindet sich ein zu Wohnzwecken ausgebautes Zimmer, das auch als Büro- Arbeits- oder Praxisfläche genutzt werden kann. Weitere zusätzliche Zimmer, zum Teil mit ausreichend Tageslicht können z.B. als Hobby-, Lagerraum oder anderweitig genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, sonnige Südwestgarten mit großer Sonnenterrasse, der sich ideal für erholsame Stunden im Freien eignet. Eine moderne und nachhaltige Dachbegrünung schafft nicht nur ein angenehmes und behagliches Klima im Sommer, sondern spart auch bares Geld im Winter. Eine neue Gasbrennwertheizung mit Solarthermie ermöglicht ein effizientes und umweltfreundliches Wohnen.

Ein kleiner Kellerraum bleibt von der Vermietung ausgenommen, ebenso wie eine Garagen.

## Lage:

---

Das Einfamilienhaus liegt im idyllischen Stadtteil Auweiler. Auweiler bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung zur Kölner Innenstadt sowie zu den umliegenden Ortschaften. Die Autobahnen A1, A3 und A57 sind nur etwa 2 bis 5 km entfernt und gewährleisten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. Die nahegelegene Bushaltestelle „Hermann-Löns-Str.“ mit den Linien 123 und 126 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten mit dem Auto, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht. Kindergärten, Schulen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in

der nahen Umgebung, besonders in den benachbarten Stadtteilen Esch und Pesch.

Für Naturliebhaber und Freizeitsuchende ist Auweiler ein wahres Paradies: Die Naherholungsgebiete rund um den Escher See und den Pescher See sind nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. In Auweiler genießen Sie die perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ruhigem Wohnen im Grünen – eine Lage, die besonders Familien und Naturfreunde anspricht.

## Ausstattung:

---

- ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche im stilvollen Bauhausdesign
- ca. 668m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 4 geräumige Schlafzimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss
- offener Wohn- und Essbereich mit raumhohen, bodentiefen Fenstern mit Rollos und Gartenblick
- Einbauküche mit Markengeräten, im offenen Wohnbereich integriert
- Kaminofen
- Echtholzparkett Eiche, dunkel geölt und gebürstet, in den Schlafzimmern
- Quarzit-Natursteinboden im Wohnbereich
- Hauptbad mit Tageslicht, übergroße Badewanne und begehbare Dusche
- separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Großes Zimmer im Souterrain, welches Bestandteil der Wohnfläche ist
- Solarthermie zur Unterstützung der Energieeffizienz (ausschließlich für Warmwasser)
- begrüntes Dach, sorgt für ein angenehmes und behagliches Klima
- Obst- und Gemüsegarten für Selbstversorgung und Gartenfreude
- große Sonnenterrasse in Südwestausrichtung und mit Markise
- Stellplatz am Haus

## Sonstiges:

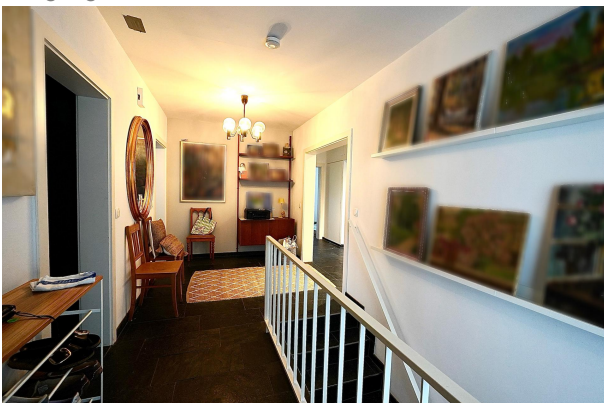
---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

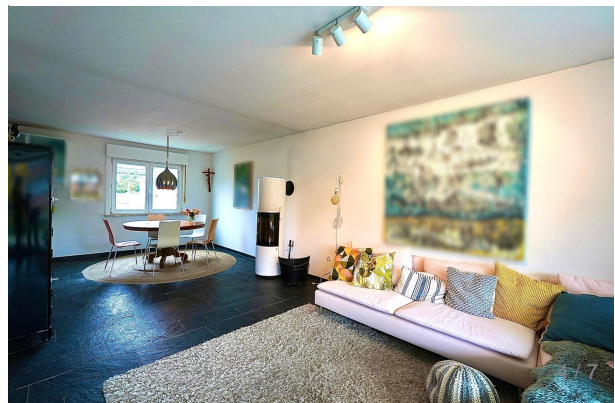
## Bilder

---

Eingangsbereich



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



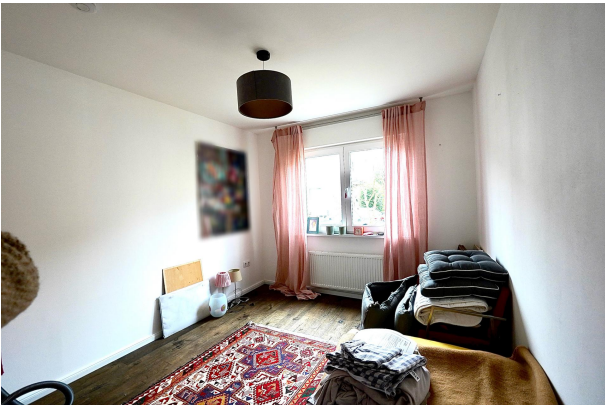
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Dusche



Gäste-WC



Raum Souterrain



Garten



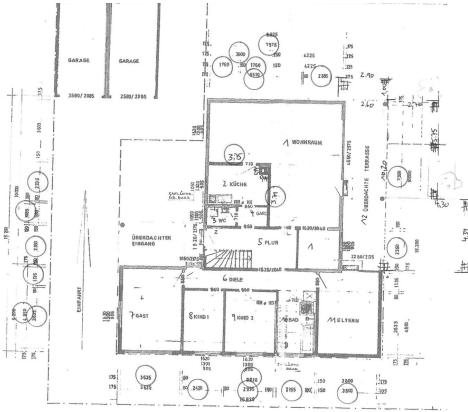
Garten



Garten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

