

Exposé

Bungalow in Köln

Freistehender Bungalow in Top-Lage direkt am Park – Köln-Alt-Seeberg am Fühlinger See



Objekt-Nr. OM-432991

Bungalow

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:
Joerg Klammer

50769 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	524,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Wohnlage von Köln-Seeberg, direkt angrenzend an einen weitläufigen Park, präsentiert sich dieser freistehende Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² sowie einem vollständig ausgebauten, tageslichthellen Kellergeschoss mit weiteren ca. 120 m² Nutzfläche.

Das 1971 erbaute Haus bietet viel Raum für Familien und Paare. Zwei Garagen gehören ebenso zur Immobilie wie eine uneinsehbare Terrasse mit Blick ins Grüne. Beheizt wird das Objekt nachhaltig und effizient über umweltfreundliche Fernwärme.

Erdgeschoss – Licht, Luft und offene Räume:

Das Herzstück im Erdgeschoss ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Übergang in ein anschließendes Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder Bibliothek. Zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das durchdachte Raumangebot.

Voll ausgebautes Untergeschoss mit Wohnqualität:

Dank großer Lichtschächte und einer Deckenhöhe von 2,48 m bietet das Kellergeschoss eine außergewöhnlich wohnliche Atmosphäre. Hier finden sich ein großer Hobbyraum, ein Bügel- oder Gästezimmer, ein Spielzimmer, zwei Abstellräume, ein weiteres Bad mit Dusche sowie eine separate Waschküche.

Ein besonderes Plus: Der bei Bau bereits integrierte Pumpensumpf schützt das Haus zuverlässig vor Rückstau und eindringendem Wasser – seit über 50 Jahren ein Garant für „trockene Füße“.

Ausstattung

Die eingestellten Bilder sind mit KI überarbeitete Aufnahmen. Für die bessere Vorstellung wurden teilweise Möbel hinzugefügt, in diesem Fall erfolgte dann eine Namenserverweiterung des Raumes um "Beispielmöbel". Das Haus ist grundsätzlich leergeräumt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die unmittelbare Nachbarschaft zum Park bietet nicht nur Ruhe, sondern auch ideale Bedingungen für Familien mit Kindern. Der Fühlinger See als beliebtes Naherholungsgebiet ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und lädt zum Baden, Spazierengehen und Entspannen ein. Auch das Longericher Wäldchen liegt in Laufweite.

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln – die Anbindung nach Köln-Zentrum, Leverkusen, Neuss und Düsseldorf ist hervorragend. Das nahegelegene Autobahnnetz sowie Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	240,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohnzimmer - Beispielmöbel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Beispielmöbel



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer - Beispielmöbel

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer - Beispielmöbel

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer - Beispielmöbel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste - WC

Exposé - Galerie



Flur - oben



Flur - oben



Flur - unten

Exposé - Galerie



Hobbyraum - Beispielmöbel



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Bügelraum - Beispielmöbel



Bügelraum

Exposé - Galerie



Dunkelkammer - Beispielmöbel



Vorratsraum - Beispielmöbel



Spielzimmer - Beispielmöbel

Exposé - Galerie



Spielzimmer



Dusche

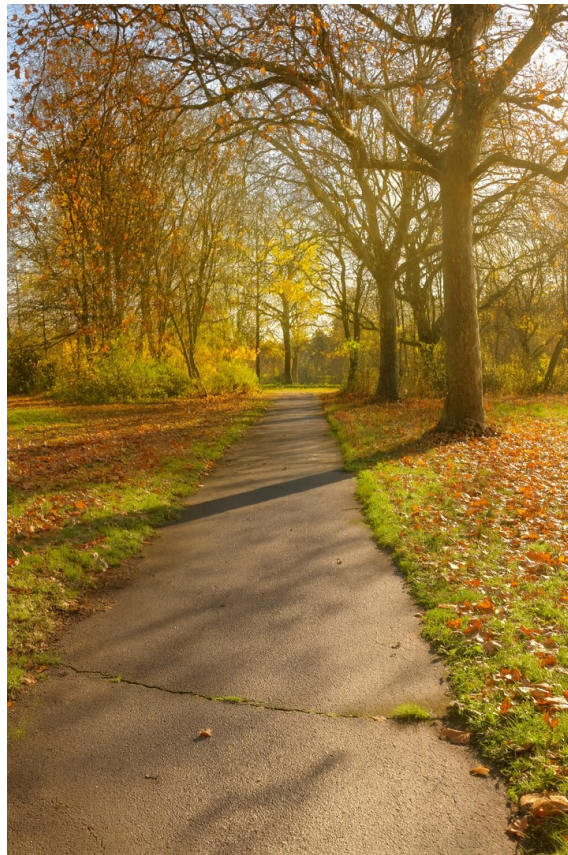


Dusche

Exposé - Galerie



Waschküche mit Außentür



Direkt angrenzender Park

Exposé - Galerie



Direkt angrenzender Park



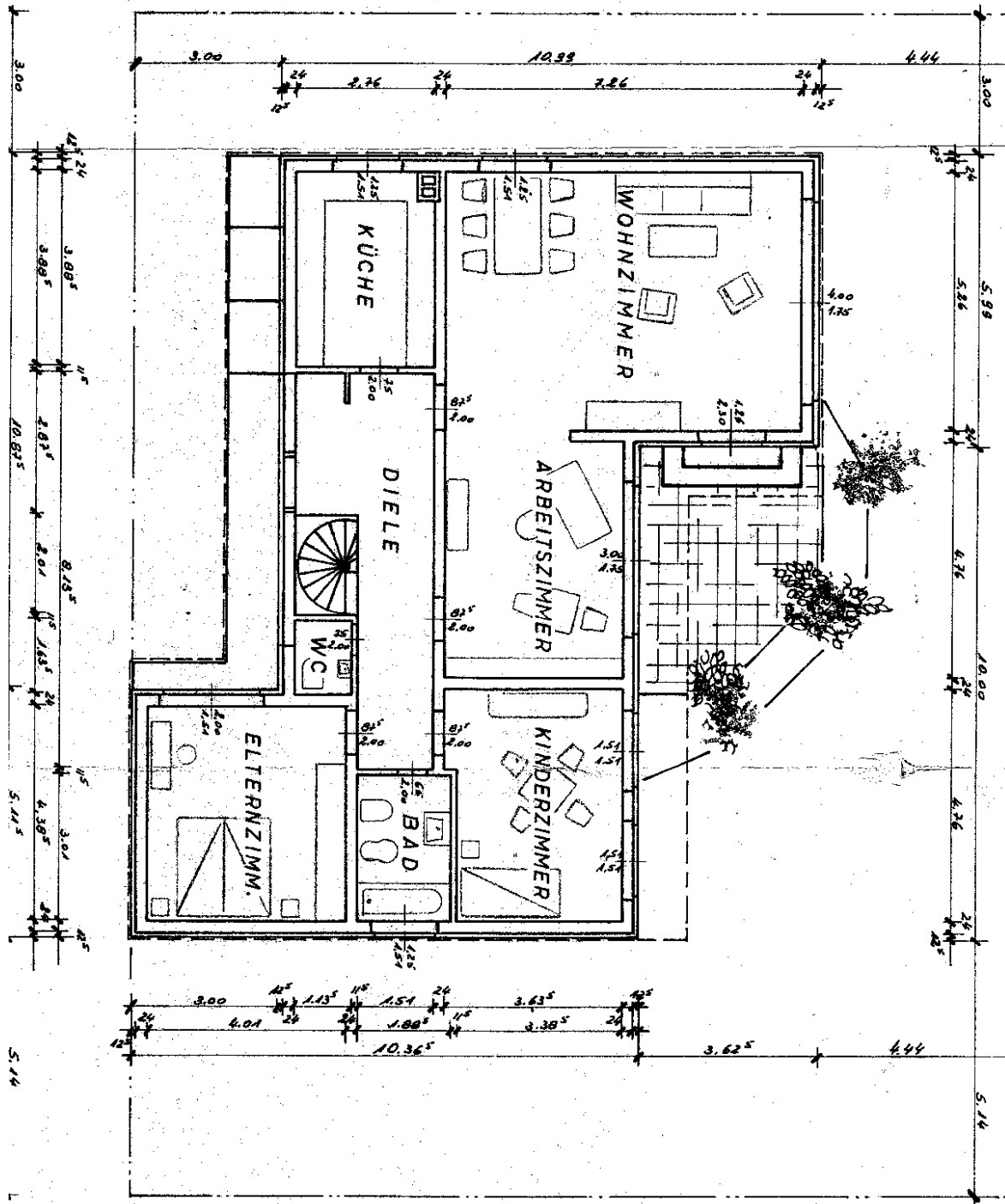
Direkt angrenzender Park

Exposé - Galerie

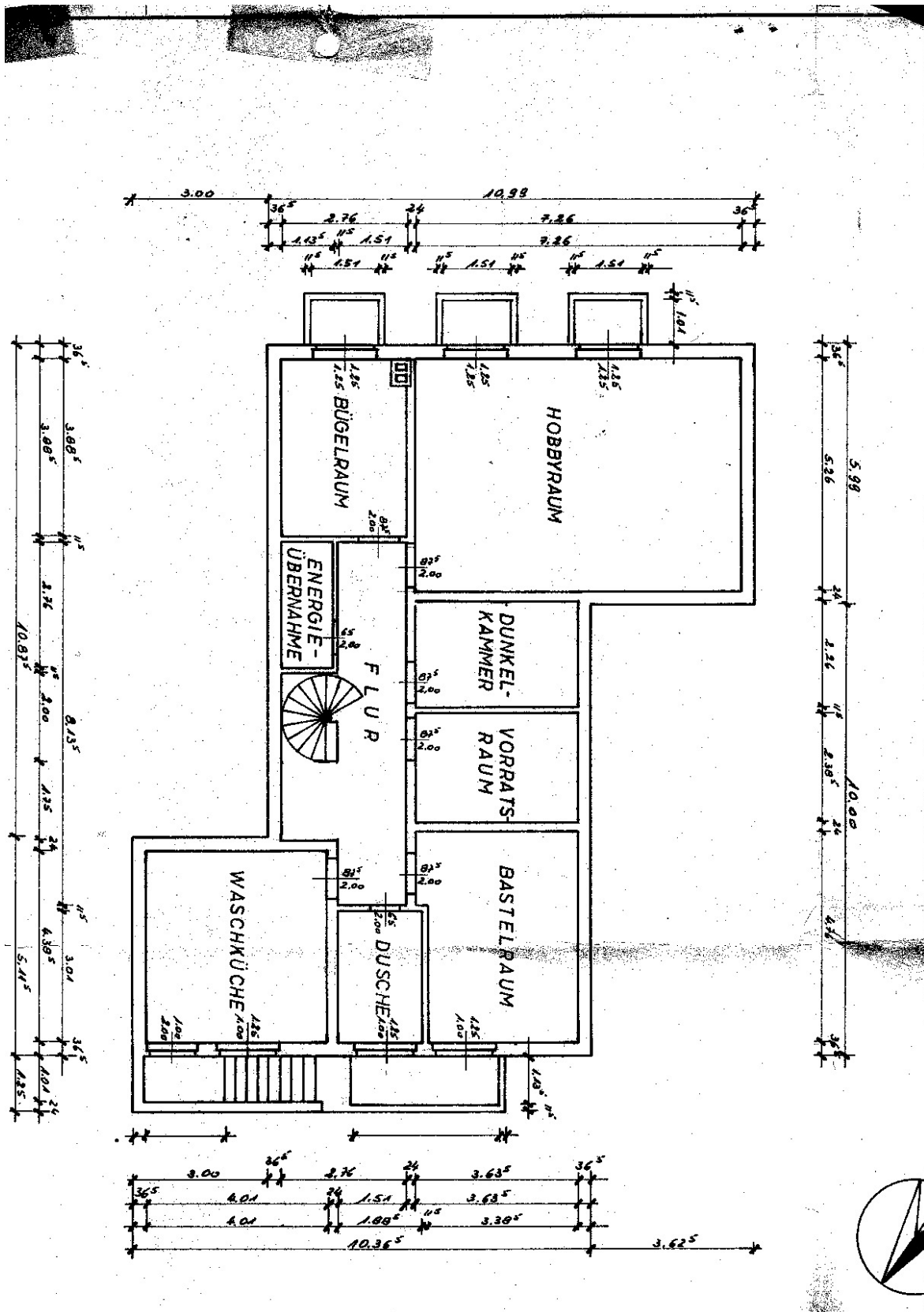


Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Erdg. Wohnflächenberechnung
2. Keller Nutzflächenberechnung

Bauherr: Ulrich Klammer, Köln-Seeberg, Akeleiweg 1
 Baustelle: Köln-Seeberg, Balsaminenweg

Wohnflächenberechnung

	Grundfläche m ²	Wohnfläche m ²
Küche 2,76 x 3,885 =	10,7	10,38
Wohnzimmer 7,26 x 5,26 =	38,2	37,05
Arbeitszimmer 4,76 x 3,635	17,3	16,78
Kinderzimmer 4,76 x 3,635 - 0,375 x 3,125 =	16,1	15,62
Bad 3,01 x 1,885	5,7	5,53
Elternschlafzimmer 4,385 x 4,01 =	17,6	17,07
Diele 1,51 x 8,135 + 2,885 x 1,26 =	15,9	15,42
WC 1,135 x 1,635 =	1,9	1,84
Gesamtwohnfläche: =====		119,69 =====

ING. H. DERICHS
 ARCHITEKT
 STOMMELN/KÖLN
 BRUCHSTRASSE

H. DericHS

Bauherr: Ulrich Klammer, Köln-Seeberg, Akeleiweg 1
 Baustelle: Köln-Seeberg, Balsaminenweg

Nutzflächenberechnung

	Grundfläche m ²	Nutzfläche m ²
Energieraum 1,135 x 2,76 =	3,1	3,01
Bügelraum 2,76 x 3,885 =	10,7	10,38
Hobbyraum 7,26 x 5,26 =	38,2	37,05
Dunkelkammer 2,26 x 3,635 =	8,2	7,95
Vorratsraum 2,385 x 3,635 =	8,7	8,44
Bastelraum 4,76 x 3,635 - 0,375 x 3,125 =	16,1	15,62
Dusche 3,01 x 1,885 =	5,7	5,53
Waschküche 4,01 x 4,385 =	17,6	17,07
Kellerflur 1,51 x 8,135 + 3,75 x 1,26 =	17,0	16,49
Gesamtnutzfläche: =====:		<u>121,54</u> =====

ING. H. DERICHS
 ARCHITEKT
 STOMMELN / KÖLN
 BRUCHSTRASSE

Hans Derichs