Lichtdurchflutetes Neubau-Einfamilienhaus in Top-Lage



Preise & Kosten	
Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzt. MwSt.
Courtage	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	765.000 €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	130 m²
Grundflächenzahl	0,30
Geschossflächenzahl	0,40
Grundstücksfläche	872 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2027
Zustand des Objektes	Erstbezug

Ausstattung	
Differenzierung	Gehoben
heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Klimatisiert	Ja
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus im Erstbezug verbindet großzügiges Wohnen mit zeitgemäßer Ausstattung und einem attraktiven Standort in Köln. Auf rund 130 m² Wohnfläche erwarten Sie fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Das 872 m² große Grundstück bietet viel Platz für entspannte Stunden im eigenen Garten.

Die gehobene Ausstattung umfasst eine Fußbodenheizung sowie eine moderne Photovoltaikanlage und Wärmepumpe. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot. Als Neubau bietet das Haus zudem die Möglichkeit, den Grundriss nach Ihren Vorstellungen anzupassen.

Die ruhige Lage in einer Spielstraße und die Nähe zum Fühlinger See machen das Zuhause besonders attraktiv für alle, die Erholung und naturnahes Wohnen schätzen.

Lage

Willkommen in Fühlingen – einem der ruhigsten und grünsten Stadtteile im Kölner Norden. Das Baugrundstück in der Grafen-von-Berg-Straße befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die durch ihre beschauliche Atmosphäre, großzügige Grundstücke und eine hohe Lebensqualität überzeugt.
Fühlingen liegt eingebettet zwischen weitläufigen Feldern, dem Fühlinger See und dem Chorbusch-Wald und bietet damit eine naturnahe Umgebung, die in dieser Nähe zu einer Großstadt wie Köln ihresgleichen sucht. Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten am Wasser sind hier direkt vor der Haustür möglich.
Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das Kölner Stadtgebiet hervorragend. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A57 erreichen Sie das Kölner Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte schnell und unkompliziert. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine zuverlässige Verbindung in die Stadt.
Die Infrastruktur des Stadtteils deckt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Gleichzeitig profitieren Sie von der Ruhe und dem Charme eines Kölner Vorortes, fernab von Lärm und Hektik.
Ein idealer Ort, um sich den Traum vom eigenen Haus in einer der begehrtesten Lagen im Kölner Norden zu verwirklichen.

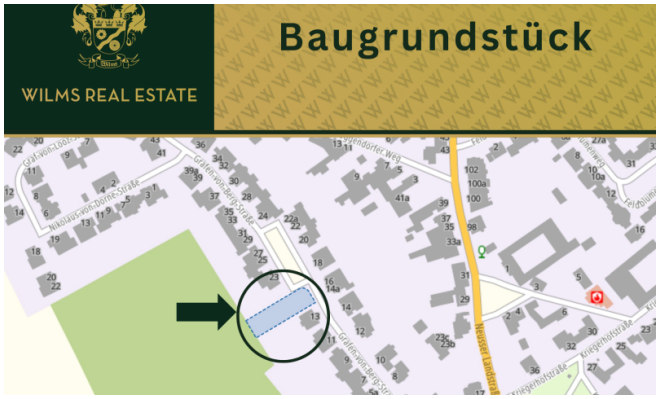
Ausstattung

Sonstiges

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan der Stadt Köln liegt vor


Blumenberg
Fühlingen


WILMS REAL ESTATE
Baugrundstück
Fühlingen


WILMS REAL ESTATE
Baugrundstück


WILMS REAL ESTATE
IHRE IMMOBILIE
IN BESTEN HÄNDEN
PERSÖNLICH. ENGAGIERT. FAIR.


WILMS REAL ESTATE
UNSERE LEISTUNGEN
FÜR EIGENTÜMER
IHRE IMMOBILIE, FAIR BEWERTET
Marktgerecht und realistisch für
den besten Verkaufserfolg.
MODERNE PRÄSENTATION
Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Drohnenaufnahmen und optimierte
Grundrisse – Sie wählen, wir setzen um!
MODERNE VERMARKTUNG
Wir vermarkten Ihre Immobilie gezielt
online und über persönliche Netzwerke
– effizient, seriös und zeitsparend.
PREMIUM SERVICE
Wir bieten einen einzigartigen Rundum-Service,
inklusive kostenloser Dokumentenbeschaffung
und Unterstützung auch nach dem Kauf.


WILMS REAL ESTATE
UNSER RUNDUM-SERVICE
KOMPETENTE VERHANDLUNGSFÜHRUNG
Wir setzen uns fachkundig für
Ihre Interessen ein.
BESICHTIGUNGSMANAGEMENT
Wir übernehmen Planung und Durchführung der Besichtigungen – Sie sparen wertvolle Zeit.
DOKUMENTEN- & KOSTENSERVICE
Wir beschaffen alle wichtigen Unterlagen
und übernehmen die Vertriebskosten für
eine optimale Vermarktung.
RUNDUM-SERVICE FÜR DEN NOTARTERMIN
Planung, Organisation und Begleitung
– auf Wunsch per Vollmacht.
PROFESSIONELLER ÜBERGABESERVICE
Reibungslose Übergabe mit detailliertem Protokoll.
ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG