# 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 |

| Energieausweis | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Erstellungsdatum | nicht nötig |
| Energieeffizenzklasse | A_PLUS |
| Primärenergieträger | Strom |

| 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

---






















