

Köln – Elsdorf

# Exklusive Stadtvilla in verkehrsberuhigter Lage von Köln

????????? ??????????: 24390024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 4.500 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ???? : 500 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390024	????? ??????????	4.500 EUR
????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>	????????????	250 EUR
????? ??????	???????????????? ??????	?????????	
?????????	8	??????	?????????????
????????????? ???	4	?????????	?????????????????
????????????		?????????	?????????
????????????	3	????????????????	
????? ??????????????	2009	?????????	?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????,		
	1 x ????????		

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



????????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



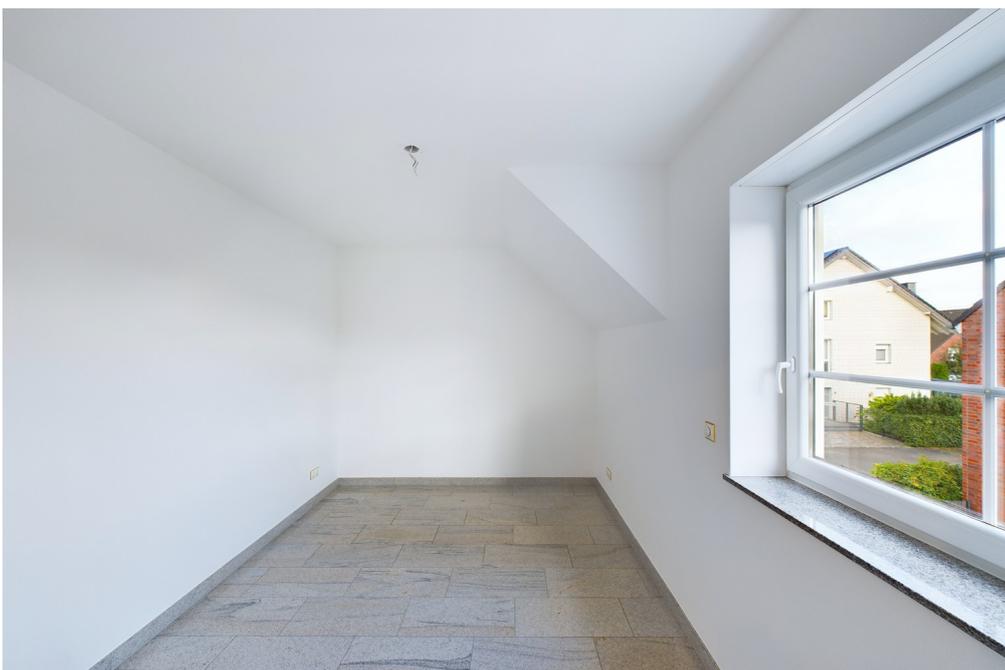
???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

?? ?????????



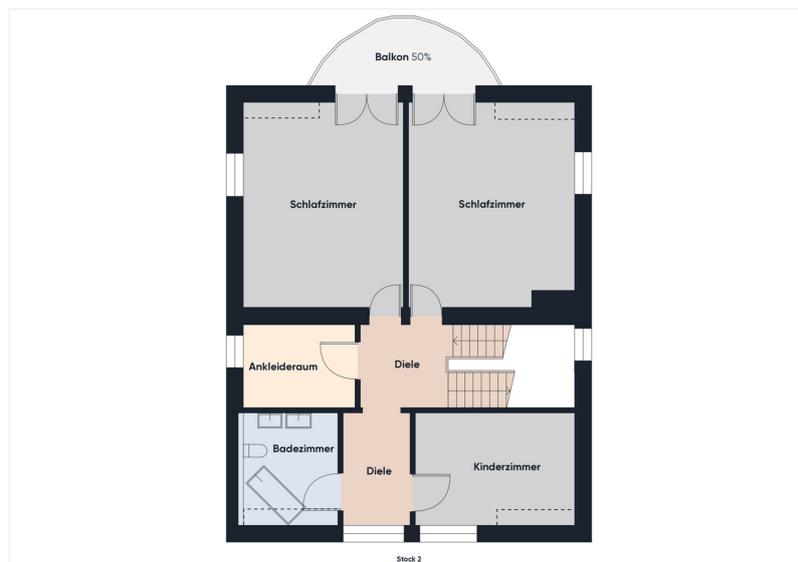
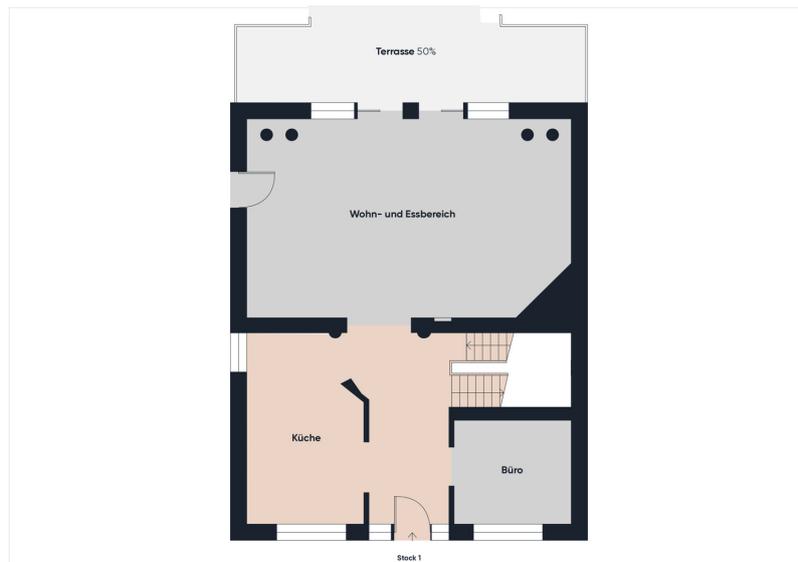
???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

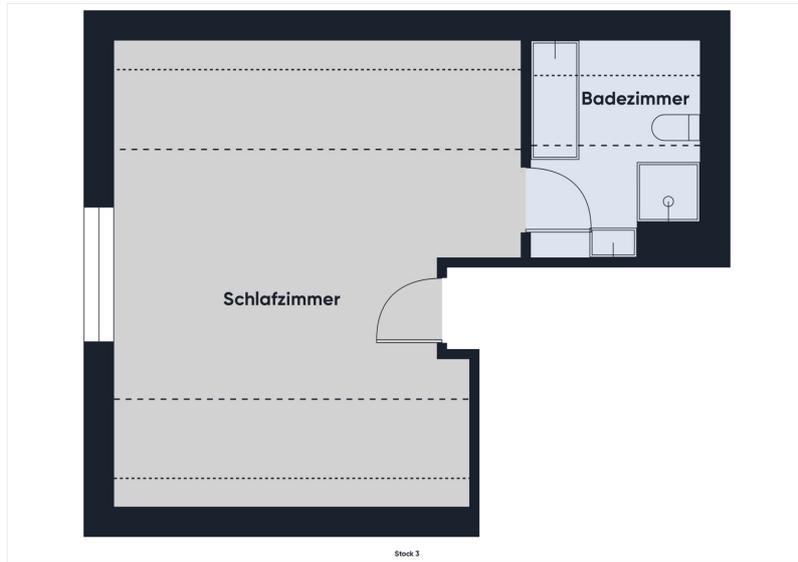
?? ?????????



???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese massiv erbaute Stadtvilla in familienfreundlicher Lage von Köln. Diese Immobilie bietet Ihnen auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück und auf ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Durch die offene, lichtdurchflutete Architektur und die zeitlos elegante Gestaltung bietet sich den zukünftigen Bewohnern hier eine seltene Gelegenheit. Den Wohnmittelpunkt im Erdgeschoss bildet der große Wohn-/Essbereich, der dem gesamten Haus seinen lichtdurchfluteten und offenen Charakter verleiht. Vor allem die eindrucksvollen Fensterflächen und sensorgesteuerten Rollläden kombinieren das Zusammenspiel aus Licht und Privatsphäre par excellence. Die unmöblierte Küche dieser Villa eröffnet Ihnen vollkommen freie Gestaltungsmöglichkeiten, sodass Sie Raum und Ausstattung ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Bedürfnissen planen können. Im Erdgeschoss befinden sich zudem der großzügige Eingangsbereich und ein Büro, welches Ihnen das Arbeiten von Zuhause aus ermöglicht. Das Erdgeschoss sowie das Kellergeschoss verfügt über Fußbodenheizung und jede Menge Stauraum. Wer das Besondere sucht, ist hier goldrichtig. Die Decken aus hochwertigem venezianischem Putz und die Premium-Granit-Natursteinböden in Erd-, Keller- und Obergeschoss erfüllen höchste Ansprüche an Stil und Eleganz. Über die edle Treppe aus Premium-Granit-Natursteinfliesen gelangen Sie in das Obergeschoss und zu den beiden Masterbedrooms mit Zugang zum Balkon und einem exklusiven Ankleideraum. Zudem verfügt das Obergeschoss über ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit neuen Sanitäranlagen und einer großen Badewanne. Im Souterrain befindet sich eine Einliegerwohnung (Fußbodenheizung) mit separatem Zugang und Lichthof, die als Gäste- oder Personalbereich genutzt werden kann. Der Bereich verfügt ebenfalls über das insgesamt dritte Badezimmer mit Duscmöglichkeit sowie die Option, eine Küche einzubauen. Des Weiteren befindet sich im Souterrain einen Hausanschluss- und Heizungsraum. Im Dachgeschoss befindet sich das ca. 25 m<sup>2</sup> große Studio mit hochwertigem Laminatboden und einem neuen, hochwertig ausgestatteten Tageslichtbad mit großer Dusche. Abgerundet wird das Angebot durch die Garage und den Gartenzugang mit Westausrichtung sowie zwei weitere Stellplätze in der Einfahrt. Der Energieausweis wurde bereits beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

????????????????? ??? ???? ?????

Das Beste in Kürze:

- Premium-Granit-Natursteinböden/Hochwertiger Laminatboden
- Aufwändig gestaltete Decken aus venezianischem Putz
- Exklusiver Ankleideraum
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Kellergeschoss
- ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Westterrasse mit pflegeleichtem Garten
- 2-Fach verglaste Kunststofffenster
- 3 hochwertig ausgestattete Bäder
- elektrische Rollläden
- 2 Parkplätze
- 1 Garage

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

??? ??? ??? ????????????

Elsdorf, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Südosten von Köln, grenzt an die Stadtteile Eil, Wahn und Urbach. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Kölner Innenstadt und dem Umland. Zudem befindet sich die Autobahn A59 in unmittelbarer Nähe, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Die Infrastruktur in Elsdorf ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte und kleinere Läden in der näheren Umgebung sorgen für eine gute Versorgung. Elsdorf ist bekannt für seine naturnahe Umgebung und die vielen Grünflächen. Die nahe gelegene Wahner Heide und die Naherholungsgebiete entlang des Rheins bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen sind bei den Bewohnern sehr beliebt. Die Wohnbebauung in Elsdorf besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, was dem Stadtteil eine ruhige und beschauliche Atmosphäre verleiht. Großzügige Grünflächen und Spielplätze machen den Stadtteil besonders für Familien mit Kindern attraktiv. Das gesellschaftliche Leben in Elsdorf ist geprägt durch ein reges Vereinsleben und lokale Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Verschiedene Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste bieten den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

???????? ??????????: 24390024 - 51145 Köln – Elsdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)