

Köln – Girengel

# 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit Hauscharakter in Sackgassenlage und Blick ins Grüne

Objektnummer: 22390023\_a3



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

KAUFPREIS: 594.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Auf einen Blick

Objektnummer	22390023_a3	Kaufpreis	594.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	1	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie





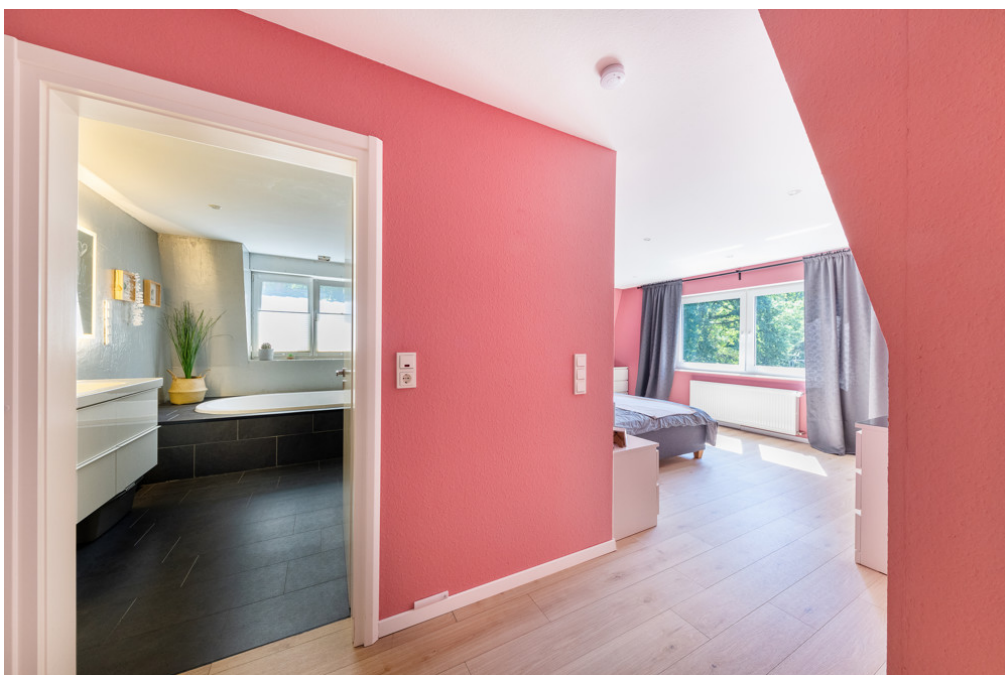
Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Giregel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

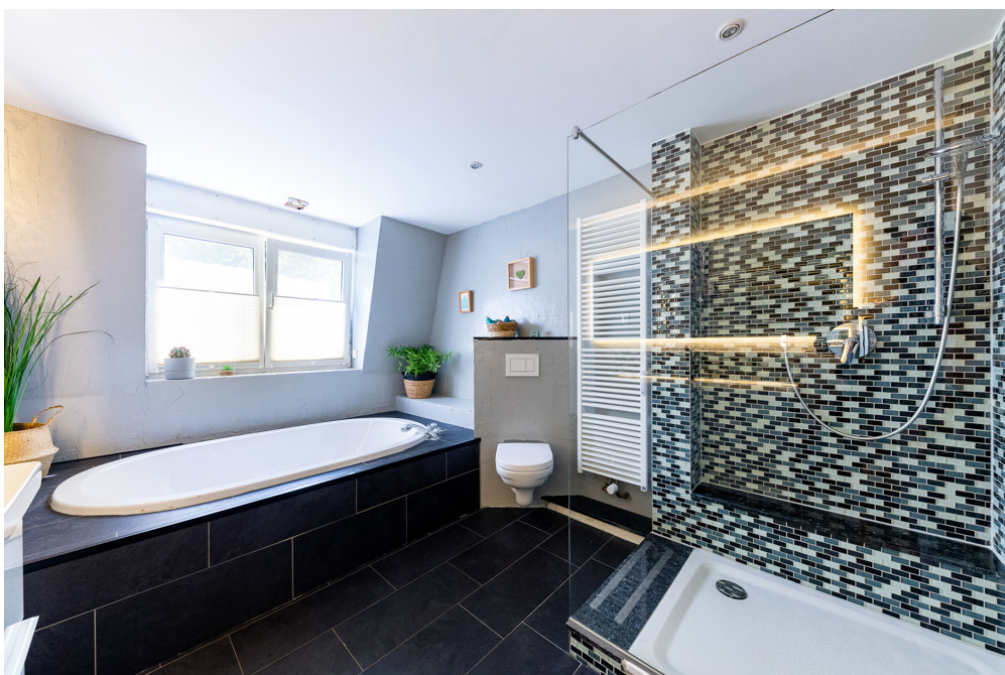
## Die Immobilie





Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie





Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie





Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

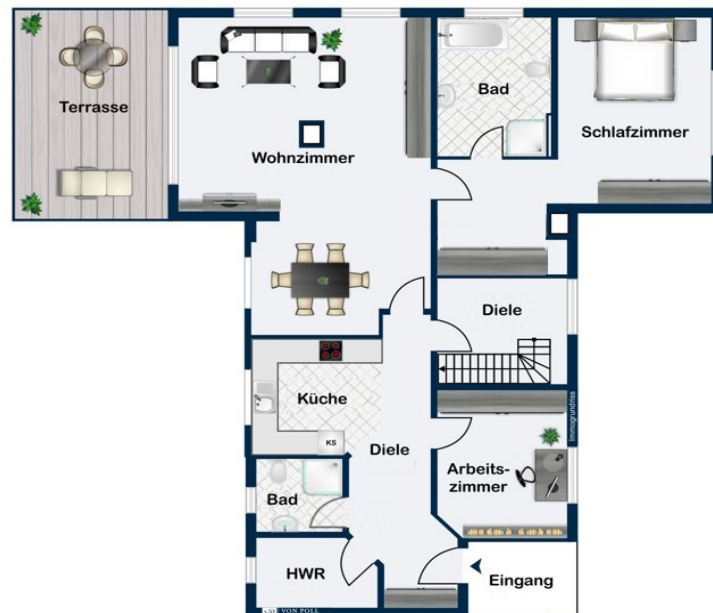
## Die Immobilie

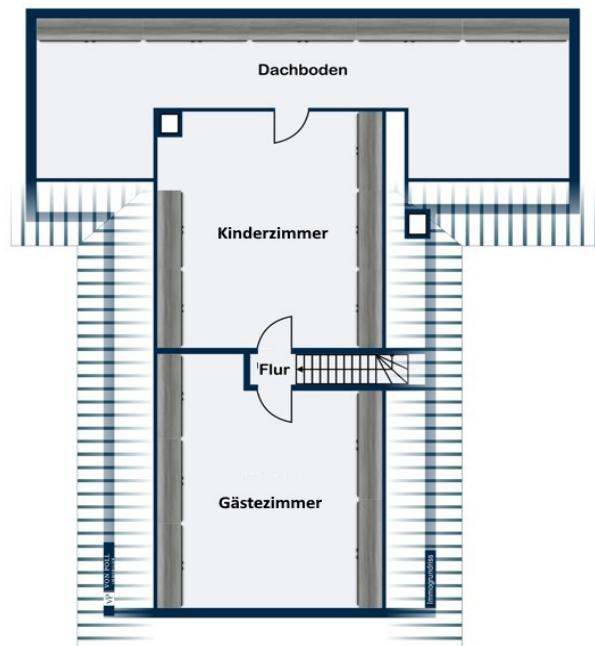




Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Wohnhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse direkt am Waldrand und genießt somit eine idyllische und abgeschiedene Wohnlage. Die stilvolle Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden eines 1993 erbauten Zweifamilienhauses. Ursprünglich handelte es sich um einen Bungalow aus den 1960er Jahren, der zu diesem modernen Wohnhaus umgebaut wurde. Über einen separaten Treppenaufgang gelangt man in die Wohnung, die mit dem Betreten einen wunderbaren Blick in den offenen Eingangsbereich gewährt. Im unmittelbaren Eingangsbereich ist neben einem komfortablen Hauswirtschaftsraum auch eines der beiden Tageslichtbäder mit WC und Dusche gelegen. Am Ende der Diele öffnet sich die moderne, offene Küche mit Kochinsel, deckenintegriertem Dunstabzug, Dampfgarer und wandbündigem Kühlschrank. Der angrenzende großzügige Wohn- und Essbereich bietet einen direkten Zugang zur großen Terrasse. Über einen Durchgang gelangt man in das geräumige Schlafzimmer, das über ein eigenes Tageslichtbad en Suite mit Dusche und Badewanne verfügt. Das helle Arbeitszimmer neben der Küche bietet einen malerischen Blick in den angrenzenden Wald. Ein weiterer Raum führt in das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern. Der Dachboden hält zudem weiteren Stauraum bereit. Von der überdachten Terrasse führt eine Wendeltreppe in den gemeinschaftlichen Innenhof mit Zugang zu einem gemeinschaftlichen Abstellraum und einem eigenen Hobbyraum - ideal für Heimwerker oder zur Aufbewahrung von Sportgeräten. Durch den eigenen Eingang und die Hecke der angrenzenden Nachbarwohnung genießen die Bewohner dieser Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre. Das nach Süden ausgerichtete Dach eignet sich hervorragend für die Installation von Solarmodulen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Wohnung wurde in den Jahren 2020 und 2021 renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie kann auf Wunsch auch möbliert übernommen werden.

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Ausstattung und Details

- separater Eingang (bei Bedarf nachrüstbar mit Treppenlift)
- große, überdachte und teilverglaste Dachterrasse
- Einbauküche (ca. 2017) mit Einbaugeräten eines namhaften Herstellers
- zwei Tageslichtbadezimmer
- weiße Einbaugarderobe in der Diele
- weißer Einbauschränk für Schuhe im Flur
- weißer Einbauschränk unter der Treppe im Durchgangszimmer
- großer, beleuchteter, beheizter Badezimmerspiegel mit Touch-Funktion
- neue Handtuchhalterheizkörper in den Badezimmern
- weiße Einbauschränke im Spitzboden
- Vinylparkett (helle Eiche) im Mansardgeschoss
- LED-Deckenleuchten in allen Räumen des Mansardgeschosses (2021 erneuert)
- Smart-Home-Heizungssteuerung im Mansardgeschoss
- elektrische Rollläden im Mansardgeschoss, Verdunkelungsjalousien im Mansardgeschoss
- Smart-Home-Steuerung der Rollläden im Schlafzimmer und an der Tür-/Fensteranlage zur Terrasse
- Alarmanlage
- neue, digitale Gegensprechanlage mit Videofunktion und Smart-Home-Vernetzung
- eingefriedeter Innenhof
- Klimageräte im Dachgeschoss
- 2023 wurden alle Fenster gewartet, außer den Dachflächenfenstern



Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Alles zum Standort

Grengel, ein ruhiger und naturnaher Stadtteil im Südosten von Köln, grenzt an die Stadtteile Porz, Wahn und Elsdorf sowie an das Naturschutzgebiet Wahner Heide. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und der nahe gelegene Bahnhof Porz-Wahn bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Darüber hinaus sind die Autobahnen A59 und A3 leicht zu erreichen, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Die Infrastruktur in Grengel ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte, kleinere Läden und gastronomische Angebote in der näheren Umgebung sorgen für eine gute Versorgung. Grengel ist bekannt für seine naturnahe Umgebung und die vielen Grünflächen. Die Nähe zur Wahner Heide, einem großen Naturschutzgebiet, bietet hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen sind bei den Bewohnern sehr beliebt. Die Wohnbebauung in Grengel besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, was dem Stadtteil eine ruhige und beschauliche Atmosphäre verleiht. Die großzügigen Grünflächen und Spielplätze machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien mit Kindern und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen. Das gesellschaftliche Leben in Grengel ist aktiv und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und lokale Initiativen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die enge Nachbarschaft und die aktive Beteiligung der Bewohner tragen zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre im Stadtteil bei. Insgesamt ist Grengel ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes Wohnumfeld.

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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