

Köln – Junkersdorf

# Attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Garage

Objektnummer: 24406024



KAUFPREIS: 568.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406024
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	568.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010



Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine außergewöhnliche Wohnung, die mit einer einladenden Terrasse und einem wunderschönen Garten aufwartet. Diese besondere Immobilie vereint eine großzügige Raumaufteilung mit einem lichtdurchfluteten Ambiente und vermittelt ein charmantes „Haus in Haus“-Gefühl. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1987 erbauten Dreifamilienhauses und bietet auf ca. fünfundneunzig Quadratmetern Wohnfläche drei ansprechend gestaltete Zimmer, zwei Bäder, eine große Diele und eine Küche sowie einen Garagenstellplatz. Das knapp fünfundzwanzig Quadratmeter große Wohnzimmer ist das unbestrittene Highlight dieser Wohnung und bietet einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist über bodentiefe Flügelfenster begehbar, die viel Licht in den Raum bringen. Auch über die Küche ist der Außenbereich zugänglich. Nur wenige Stufen führen von der Terrasse in den herrlichen Garten, der nach hinten ausgerichtet und von der Straße weg einen ruhigen Feierabend genießen lässt. Auf der großen Gartenfläche haben Familien oder Paare mit Haustieren viel Platz, um sich auszutoben. Eine großzügige Wohndiele ermöglicht es, die gemütliche Küche nach eigenen Wünschen zu vergrößern oder zu öffnen, sodass die neuen Eigentümer hier ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Das zweitgrößte Zimmer, das mit knapp neunzehn Quadratmetern über einen ansprechenden Grundriss verfügt und mit einem Badezimmer en Suite inklusive Badewanne eine vielfältige Nutzung ermöglicht, befindet sich am anderen Ende der Diele. Das kleinere, ca. zehn Quadratmeter große Zimmer nebenan könnte als Schlafzimmer genutzt werden, da es abseits der Straße liegt. Das zusätzliche Duschbad gegenüber bietet weiteren Platz und Komfort. Alle Räume außer der Küche, der Diele und den Bädern sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. In der Küche befindet sich ein Laminatboden, der über vorhandene Fliesen gelegt wurde. Die Bäder und die Diele sind gefliest. Die Wohnräume sind hell und gut geschnitten. Das Angebot wird durch eine Garage direkt vor dem Haus sowie ein eigenes Kellerabteil abgerundet. Das monatliche Hausgeld beträgt 592 EUR inklusive Heizkosten und einem monatlichen Instandhaltungsrücklagenanteil von 45,74 EUR. Die Wohnung ist bereits leerstehend und kann von den neuen Eigentümern zeitnah bezogen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ausstattung und Details

- "Haus in Haus"-Charakter
- Massivbauweise
- teilweise bodentiefe, mit Sprossen versehene Fenster
- Kunststofffenster 2-fach isolierverglast
- Parkettböden im Großteil der Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne
- innenliegendes Duschbad
- Möglichkeit zur modernen Grundrissgestaltung
- Terrasse und Garten
- Gaszentralheizung mit Brenner aus 2010
- eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz

Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Alles zum Standort

In einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns präsentiert sich diese besondere Hochparterre-Wohnung in Junkersdorf. Die grüne und dennoch zentral gelegene Umgebung schafft ein harmonisches Ambiente für höchsten Wohnkomfort. Junkersdorf, als ein Stadtteil mit einem besonderen Flair, bietet eine perfekte Verbindung von urbanem Lebensstil und Ruhe. Die unmittelbare Nähe zum Stadtwald sowie zu zahlreichen Parks und Grünflächen bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Junkersdorf zeichnet sich nicht nur durch seine idyllische Lage aus, sondern auch durch die Nähe zu renommierten Schulen, Kindergärten und verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Restaurants und Cafés prägen die Umgebung und unterstreichen den gehobenen Charakter des Viertels. Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist durch die Nähe zur Autobahn und die gut ausgebaute öffentliche Verkehrsanbindung optimal gewährleistet. Die Autobahnauffahrten zur A1 und A4 sind in nur wenigen Minuten Autofahrt zu erreichen - ideal für Pendler, die täglich nach Düsseldorf, Leverkusen oder Aachen fahren müssen.

Objektnummer: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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