

Köln – Girengel

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

Property ID: 22390023\_a3



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

PURCHASE PRICE: 594.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## At a glance

Property ID	22390023_a3	Purchase Price	594.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 37 m <sup>2</sup>
Year of construction	1993	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.06.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas		

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## The property



Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Giregel

## The property





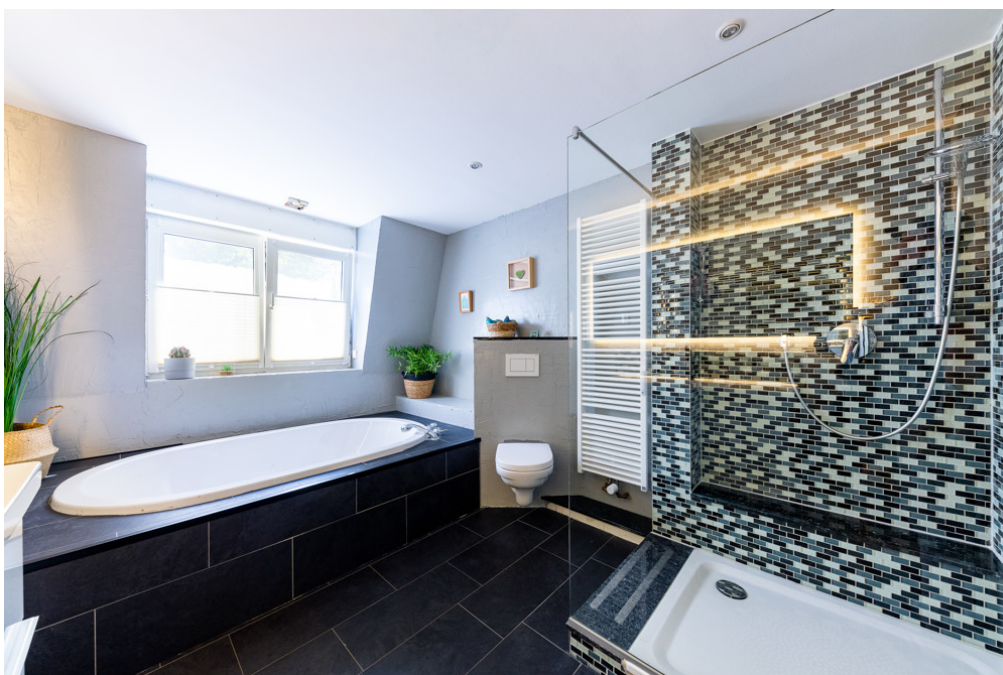
Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## The property



Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Giregel

## The property





Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## The property



Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## The property



Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## The property





Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

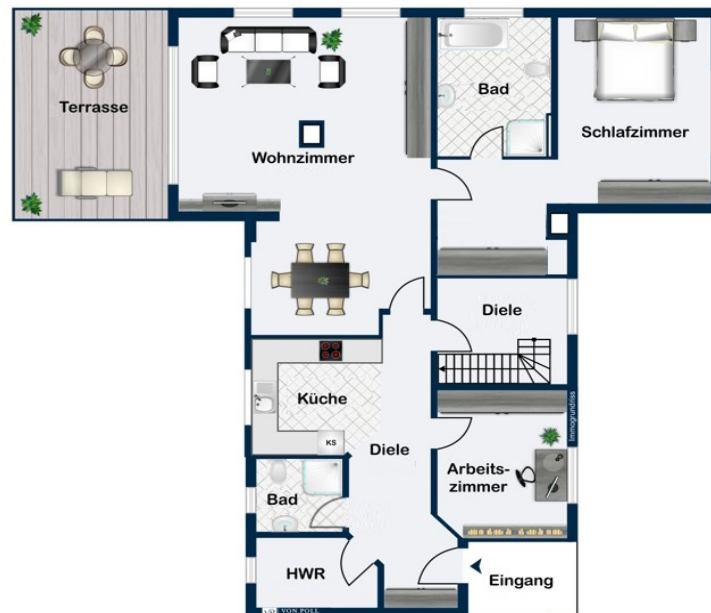
## The property

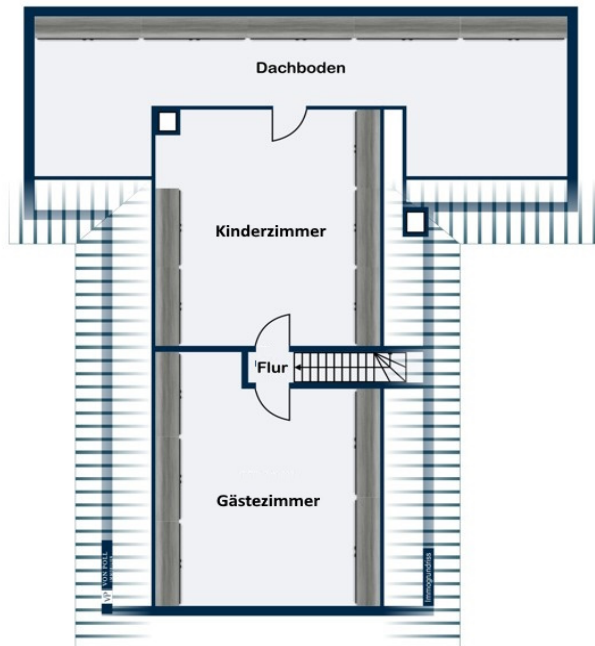




Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Girengel

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## A first impression

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.

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Details of amenities

- 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



Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Giregel

## All about the location

Giregel, 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 Giregel 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. Giregel 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 Giregel 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 Giregel 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 Giregel 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.

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Grengel

## Other information

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.

Property ID: 22390023\_a3 - 51147 Köln – Gregel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Cologne-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)