

Köln – Junkersdorf

# Attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Garage

Property ID: 24406024



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

**PURCHASE PRICE: 568.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## At a glance

Property ID	24406024	Purchase Price	568.000 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1987	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## The property



Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## The property



Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## The property



Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0



Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## The property



Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung, 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 Erdgeschoss eines im Jahr 1987 erbauten Dreifamilienhauses und bietet auf ca. 95 Quadratmetern Wohnfläche drei ansprechend gestaltete Zimmer. Das Wohnzimmer ist das unbestrittene Highlight dieser Wohnung und bietet einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten. Über bodentiefe Flügelfenster ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse begehbar und auch über die Küche ist die Terrasse zugänglich. Nur wenige Stufen führen von der Terrasse in den herrlichen. 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 schöne Schlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite mit Wanne. Ein helles Arbeitszimmer und ein zusätzliches Duschbad bieten weiteren Platz und Komfort. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Fertigparkett ausgestattet. Das Angebot wird durch eine Garage direkt vor dem Haus sowie ein eigenes Kellerabteil abgerundet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 479 EUR, inklusive Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist bereits freistehend und kann zeitnah übernommen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Details of amenities

- "Haus in Haus" Charakter
- Massivbauweise
- Teilweise bodentiefe Sprossenfenster
- Kunststofffenster isolierverglast
- Parkettböden
- Tageslichtbad mit Wanne
- Innenliegendes Duschbad
- Terrasse und Garten
- Gasetagenheizung
- eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## All about the location

In einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns präsentiert sich diese besondere Erdgeschosswohnung 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.

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Other information

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.

Property ID: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-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)