

Köln – Grengel

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

CODE DU BIEN: 22390023_a3



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 594.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22390023_a3
Surface habitable	ca. 185 m ²
Etage	1
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1993

Prix d'achat	594.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	187.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Girengel

La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Giregel

La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Giregel

La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Girengel

La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Gregel

La propriété



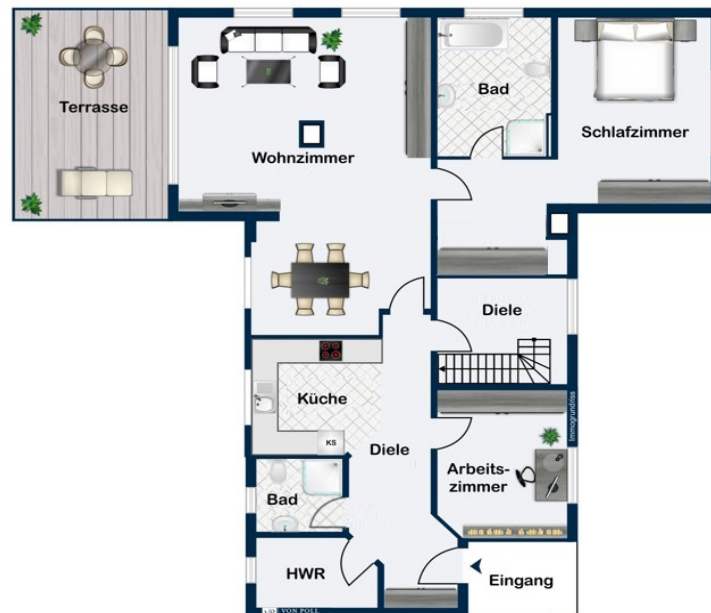
CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

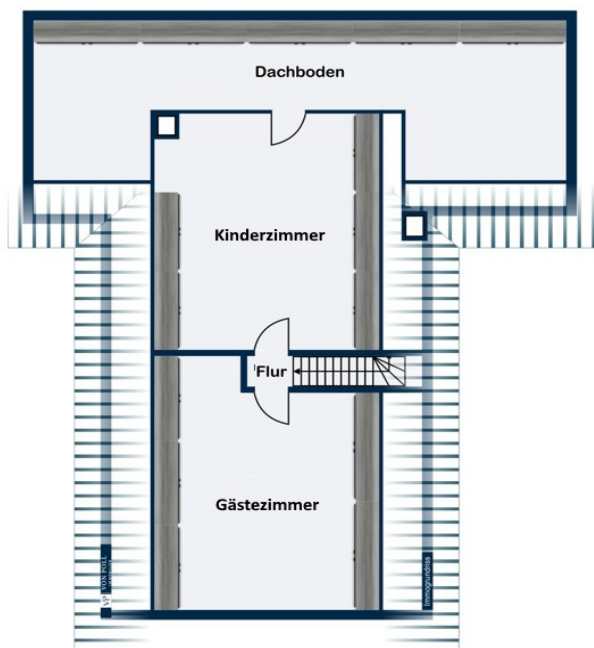
La propriété



CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Girengel

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

Une première 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.

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Girengel

Tout sur l'emplacement

Girengel, 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 Girengel 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. Girengel 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 Girengel 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 Girengel 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 Girengel 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.

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 22390023_a3 - 51147 Köln – Grengel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Cologne-Dellbrück

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com