Köln – Müngersdorf

Idyllisches Anwesen mit erheblicher Ausbaureserve auf parkähnlichem Gartengrundstück

CODE DU BIEN: 24406002

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.385.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 141 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.739 m²

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

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

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406002
Surface habitable	ca. 141 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1962
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.385.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 141 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	471.39 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses idyllische Anwesen auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück mit interessantem Ausbaupotenzial in bester Lage von Köln-Müngersdorf. Das im beliebten Malerviertel gelegene Haus wurde 1962 auf einem ca. 1.739 m² großen, parkähnlichen Gartengrundstück mit einer Wohnfläche von ca. 141 m² zzgl. ca. 60 m² wohnlich nutzbarer Nutzfläche in Massivbauweise errichtet und seitdem als Einfamilienhaus genutzt. Das Haus begeistert in Süd-/ Südwestausrichtung vor allem vor allem durch ihre hervorragende Lage, umgeben von einer gewachsenen und teils neuen Villenbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftspark Belvedere. Das vollunterkellerte Haus in eingeschossiger, L-förmiger Bauweise und einem Satteldach mit flacher Neigung überzeugt mit seinem charmanten Baustil. Beim Betreten des Hauses gelangt man über einen Windfang mit großzügiger Garderobe in die offen gestaltete Wohndiele, die mit ihrem weiten Blick in den Garten über eine sehr einladende Atmosphäre verfügt. Auf der linken Seite befindet sich das Esszimmer, mit einer großen Fensterfront und einem herrlichen Blick auf die überdachte Terrasse mit Südausrichtung. Auf der rechten Seite befindet sich zum einen ein kleiner Flur mit Zugang zum Bad, das mit Wanne und Dusche ausgestattet ist und das großzügige Schlafzimmer. Zum anderen befindet sich hier auch der Zugang zum Wohnzimmer, dem unumstrittenen Highlight des Wohn-/ Essbereichs. Der Architekt hat seiner Zeit das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer halbrunden Außenwand versehen. Einen wahren Hingucker bietet die großzügige Küche mit Kochinsel, welche zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie einlädt. Im Untergeschoss befinden sich drei Räume mit großen Fenstern und ausreichend Tageslicht sowie ein Duschbad mit einer wohnlich nutzbaren Nutzfläche von insgesamt ca. 60 m², die als Hobbyraum, Arbeits- oder auch als Gästezimmer genutzt werden können. Drei weitere Kellerräume und ein Heizungsraum komplettieren den Grundriss des Untergeschosses. Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Bestandsimmobilie mit viel Potential zur Verwirklichung der individuellen Vorstellungen. Der Erwerber hat die Möglichkeit, das Objekt mit entsprechenden Investitionen auf den Stand der Zeit zu bringen. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit die vorhandene Ausbaureserve von ca. 110 m² beispielsweise durch die Aufstockung mit einem modernen Staffelgeschoss auszunutzen und dadurch ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Fläche von insgesamt rund 250 m² zu schaffen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit das Grundstück nach einem Abriss der Bestandsimmobilie nach den eigenen Vorstellungen neu zu bebauen. Der existierende Bebauungsplan mit dem vorhandenen Baufenster ermöglicht hierfür interessante Bebauungsmöglichkeiten. Als mögliches Baugrundstück wäre vorbehaltlich der notwendigen Bebauungsplanungen und Genehmigungen eine Bebauung mit einem

Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 500 m² denkbar. Das Haus ist bereits leergeräumt und kann zeitnah an seinen neuen Eigentümer übergeben werden. Abgerundet wird das Angebot mit einer Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Détails des commodités

- Großes Grundstück mit Weitblick angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Lange Auffahrt zur Garage und Hauseingang
- Ebenerdiger Grundriss
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- Solnhofener Platten (Naturstein), Parkett, Fliesen, Teppich
- Offene Küche mit Kochinsel (Einbauküche ist im Preis inbegriffen)
- Begehbare Garderobe
- Hauptbad mit Wanne und Dusche
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Drei wohnlich nutzbare Räume im Untergeschoss mit großen Fenstern
- Diverse Kellerräume im Untergeschoss
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- Separater Zugang zum Untergeschoss über Treppe im Garten
- Heizungsanlage: Ölzentralheizung
- Eine Terrasse mit Westausrichtung
- Eine Terrasse mit Südausrichtung überdacht
- Doppelgarage mit Durchgang zum Garten

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Tout sur l'emplacement

Im Kölner Westen befindet sich der Stadtteil Müngersdorf, welcher auch abseits des Sports zum Verweilen einlädt. Zahlreiche wunderschöne Einfamilienhäuser und Villen machen diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohngegenden in Köln. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die nahegelegene Aachener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Schulen und Kindergärten. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. In Müngersdorf befinden sich neben dem RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln, das Frei- und Sportbad Müngersdorf, das Reit- und Springstadion oder auch die Radrennbahn, um nur einige Sportaktivitäten zu nennen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Landschaftspark Belvedere, welcher zu langen Spaziergängen einlädt. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 471.39 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Contact

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com