

Köln / Grengel – Grengel

Ausbaufähige Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern in attraktiver Sackgassenlage

????????? ??????????: 24390018



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 478 m²

???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Grengel – Grengel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Girengel – Girengel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390018	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 145 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ??? ???????????	5		
???????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	1967	???????????????????? ???????	ca. 0 m ²
?????? ?????????????	1 x ???????	?????????	?????????, ??????????

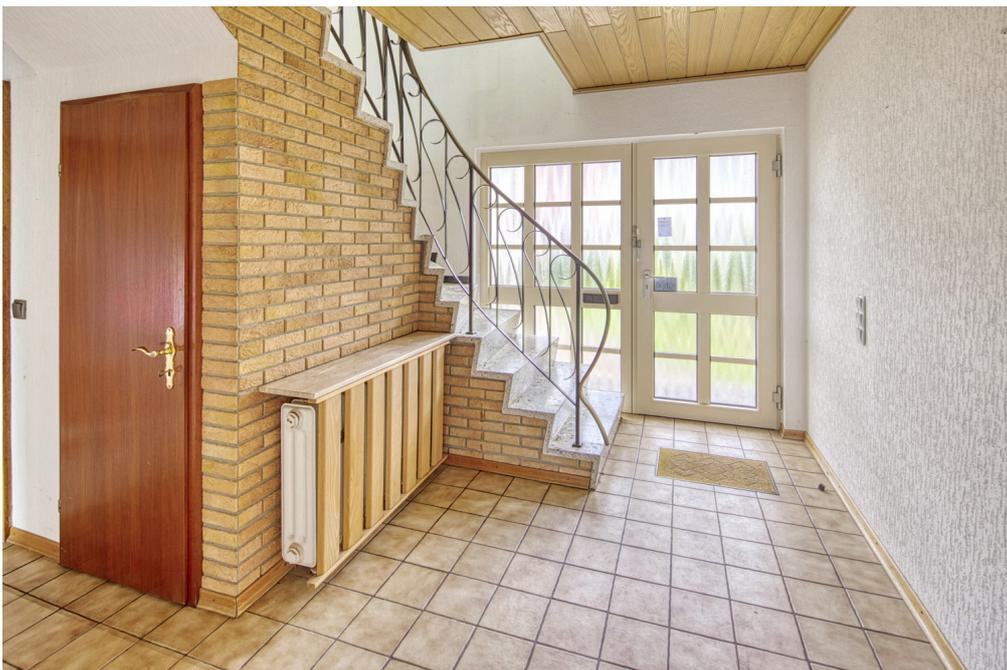
???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Grengel – Grengel

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	?????

???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Grengel – Grengel

?? ?????????



??????? ???????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Girengel – Girengel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Girengel – Girengel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ?????????



???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

?? ?????????



??????? ???????: 24390018 - 51147 Köln / Grengel – Grengel

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 145 m² und einer Grundstücksfläche von 478 m² bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen. Das 1967 fertiggestellte Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei vollwertige Bäder. Der gut ausgestattete und großzügige Grundriss ermöglicht eine vielseitige Nutzung der Räume. Beim Betreten des Hauses führt eine geräumige Diele in das Herzstück der Immobilie. Das Wohnzimmer mit angrenzendem offenen Essbereich wirkt durch die große Fensterfront einladend hell und bietet direkten Zugang zum Garten. Die Küche ist separiert und verfügt über ausreichend Platz. Ein kleineres Arbeitszimmer ist ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht. Im Obergeschoss befinden sich vier der fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei der nebeneinander liegenden Zimmer sind durch einen Balkon miteinander verbunden und bieten einen schönen Blick in den eigenen Garten. Über den zentralen Flur gelangt man in ein weiteres vollwertiges Badezimmer. Die kleine Küche auf dieser Ebene kann optional als weiterer Raum oder sogar als Erweiterung des Badezimmers genutzt werden. Weiteres Raumpotenzial bietet das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss. Durch die Errichtung von Dachgauben und dem Ausbau kann für weitere Wohnfläche gesorgt werden. Ein Energieausweis wurde beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

??????? ???????: 24390018 - 51147 Köln / Giregel – Giregel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24390018 - 51147 Köln / Grengel – Grengel

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24390018 - 51147 Köln / Grengel – Grengel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com