

Köln – Junkersdorf

# Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Sonnenuntergangspanorama

????????? ??????????: 24406025



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

????? ?????????: 638.000 EUR • ??????????: ca. 125,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406025	????? ???????	638.000 EUR
????????????	ca. 125,5 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ??? ?????????	2		
????????	2	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	1989	?????????	???????
?????? ?????????????	2 x ??????, 28500 EUR (???????)	?????????????	
		???????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	192.00 kWh/m²a
?????????????	16.02.2028	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	1989
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Köln**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????

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

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

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in guter Lage von Junkersdorf diese besondere Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca 125,5 Quadratmeter. Hier vereinen sich schlichte und elegante Architektur mit einer raffinierten Raumaufteilung. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines 1989 erbauten Mehrfamilienhauses und ist über das Treppenhaus zu erreichen. Der Grundriss überzeugt mit einer großzügigen Raumgestaltung. Die Gesamtfläche unterteilt sich auf ein helles Wohnzimmer mit offenem Essbereich und offener Küche, ein Schlafzimmer, eine Galerie, ein Ankleidezimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste WC. Zudem verfügt die Maisonettewohnung auf der unteren Ebene über eine Terrasse und einen Balkon. Mit dem durchdachten, familienfreundlichen Grundriss wirkt die Wohnung rundum stimmig und gibt Raum für Harmonie und Geborgenheit. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und erhöht den Komfort der Wohnung erheblich. Eine moderne Gaszentralheizung wurde erst im Jahr 2024 installiert, was für eine verbesserte Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten sorgt. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige helle Wohn- und Esszimmer. Ein besonderes Highlight sind die großen, bodentiefen Sprossenfenster, durch die viel Sonne und Licht fließen und ein gelungenes Ambiente prägen. Vom Wohnbereich lässt sich die Terrasse mit Westausrichtung betreten. Hier lassen sich an schönen Tagen Sonnenuntergänge mit einem atemberaubenden Blick genießen, die am Abend den Wohnraum in warmes Licht tauchen. In den kalten Monaten sorgt ein Kamin für einen absoluten Wohlfühlort und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Eine Einbauküche, mit Elektrogeräten ausgestattet, verbleibt in der Wohnung. Das Schlafzimmer ist mit einem Bad en Suite mit großer Eckbadewanne ausgestattet. Ein weiterer Balkon mit Ostausrichtung und Blick in den grünen Garten ist über das Schlafzimmer begehbar. Hier lässt sich der morgendliche Kaffee genießen. Der perfekte Ort zum Entspannen und Relaxen. Über eine Treppe gelangt man auf die obere Ebene des Dachgeschosses zur Galerie, welche ideal als weiteres Schlafzimmer, Hobbyraum oder gemütlicher Arbeitsplatz im Homeoffice genutzt werden kann. Der direkte Zugang zum Duschbad und Ankleidezimmer mit maßgeschneiderten Einbauschränken und ausreichend Stauraum, bieten maximalen Komfort. Komplettiert wird das Angebot mit zwei Garagenstellplätzen und einem eigenen Kellerabteil. Das monatliche Wohngeld in 2024 beträgt 773,21€ inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.



???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

- Terrasse mit Westausrichtung
- ein kleiner Balkon mit Ostausrichtung
- Dusch- und Wannenbad
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- Einbauküche
- Kamin
- Kellerabteil
- Waschraum
- zwei Garagen im Haus

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

Der Stadtteil Köln – Junkersdorf liegt linksrheinisch, Luftlinie gemessen ca. acht Kilometer westlich der Kölner Stadtmitte. Mit seiner konzentrierten Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgedehnten Gärten ist dieser Teil von Köln-Junkersdorf sehr begehrt. Der nahliegende Stadtwald ist gerade bei Natur- und Sportfreunden beliebt und bildet die perfekte Umgebung für eine Laufrunde nach Feierabend oder Spaziergänge mit Familie und Hund. Das Sportangebot ist vielfältig- ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, Joggen oder Schwimmen im Stadionbad - hier bleiben keine Wünsche offen. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Trotz der ruhigen und grünen Lage überzeugt Junkersdorf durch seine gute Verkehrsanbindung. In gerade einmal 15 Minuten gelangt man mit der Straßenbahn ins Herz der Domstadt. Die Anschlussstellen Lövenich oder Marsdorf der Autobahn A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Dank der guten Infrastruktur und allen Geschäften des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung ist Junkersdorf ein sehr beliebtes Viertel. Der einst dörfliche Charakter des Stadtteils wurde in großen Teilen erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahgelegenen Rhein-Center finden Shoppingfreunde alles, was das Herz begehrt – Boutiquen und diverse Geschäfte lassen keine Wünsche offen. Entdecken Sie zudem eines der vielen kleinen Lokale in Junkersdorf - hier können Sie bei köstlichem Wein und hervorragendem Essen den Abend gemütlich ausklingen lassen.

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 192.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. ELDWÄSCHE: 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.

???????? ??????????: 24406025 - 50858 Köln – Junkersdorf

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

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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