

Köln / Junkersdorf

# Saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage in bester Lage von Junkersdorf

????????? ??????????: 24406026

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 3.500 EUR • ??????????: ca. 195 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 360 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

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

???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406026
????????????	ca. 195 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	6
???????????? ???	4
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1930
?????? ??????????????	1 x ????????

??????	
????? ????????????????	2024
?????????	????????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????,
	????????????????????
	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

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

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

????????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????



????????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????





???????? ?????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ????????



???????? ??: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24406026 - 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

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)

???????? ??: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

?? ????????





???????? ??: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

??????



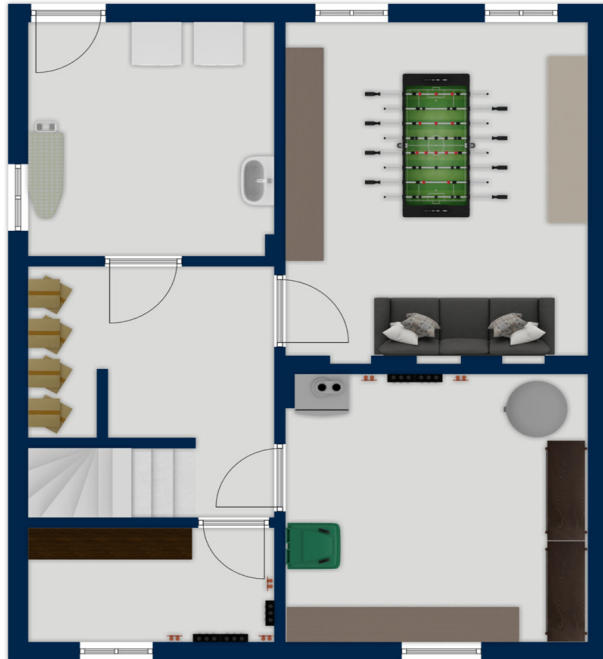
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus in sehr attraktiver Lage von Junkersdorf mit ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie wurde 1930 auf einem ca. 372 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und kürzlich saniert. Das lichtdurchflutete Wohnhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die sich auf 3 Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Küche, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer sowie ein Erker mit großem Panoramafenster. Eine neue Einbauküche wird noch montiert und ist im Mietpreis enthalten. Die nach Nordosten ausgerichtete Terrasse und der schöne Garten laden zum Verweilen ein und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss gibt es ein modernisiertes Bad, zwei Kinderzimmer sowie ein großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, welcher sich direkt über dem Erker befindet. Das ausgebaute Dachgeschoss ist mit zwei weiteren Zimmern ausgestattet. Ein Tageslichtbad sowie eine praktische Abstellmöglichkeit komplettieren die Etage. Abgerundet wird das Angebot durch mehrere Abstellmöglichkeiten im Keller des Hauses sowie die angrenzende Einzelgarage mit direktem Zugang zum Garten. Für die angebotene Immobilie wird zunächst ein Zeitmietvertrag für 4 Jahre abgeschlossen, da sich dann entscheidet, ob der Eigentümer die Immobilie selbst nutzen möchte oder nicht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24406026 - 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 grenzenlos - ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, oder Schwimmen im Stadionbad - hier sind dem körperlichen Ausgleich und einem guten Lebensgefühl keine Grenzen gesetzt. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur ca. zehn 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. Die am Kirchweg ansässigen Geschäfte sowie der Bereich um den alten Ortskern laden zum Bummeln und Flanieren ein. Hier hat sich auf charmante Art und Weise der einst dörfliche Charakter des Stadtteils erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahegelegenen 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.

??????? ???????: 24406026 - 50858 Köln / Junkersdorf

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

**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.



???????? ??????????: 24406026 - 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)