

Köln – Junkersdorf

# Attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Garage

VP azonosító: 24406024



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

VÉTELÁR: 568.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24406024	Vételár	568.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 95 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
FÜRDŐSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1987	Modernizálás / Felújítás	2010
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung, die mit einer einladenden Terrasse und einem wunderschönen Garten aufwartet. Diese besondere Immobilie vereint eine großzügige Raumaufteilung mit einem lichtdurchfluteten Ambiente und vermittelt ein charmantes „Haus in Haus“-Gefühl. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1987 erbauten Dreifamilienhauses und bietet auf ca. 95 Quadratmetern Wohnfläche drei ansprechend gestaltete Zimmer. Das Wohnzimmer ist das unbestrittene Highlight dieser Wohnung und bietet einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten. Über bodentiefe Flügelfenster ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse begehbar und auch über die Küche ist der Außenbereich zugänglich. Nur wenige Stufen führen von der Terrasse in den herrlichen Garten, der nach hinten ausgerichtet und von der Straße weg einen ruhigen Feierabend genießen lässt. Auf ca. einhundert Quadratmetern Fläche haben Familien oder Paare mit Haustieren viel Platz, um sich auszutoben. Eine großzügige Wohndiele ermöglicht es, die gemütliche Küche nach eigenen Wünschen zu vergrößern oder zu öffnen, sodass die neuen Eigentümer hier Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Das schöne Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer verfügt über einen ansprechenden Grundriss und ein Bad en Suite mit Wanne. Das kleinere Arbeitszimmer nebenan mit einem zusätzlichen Duschbad bietet weiteren Platz und Komfort. Alle Räume außer der Diele und den Bädern sind mit hochwertigem Fertigparkett ausgestattet. Die Wohnräume sind hell und gut geschnitten. Das Angebot wird durch eine Garage direkt vor dem Haus sowie ein eigenes Kellerabteil abgerundet. Das monatliche Hausgeld beträgt 592 EUR inklusive Heizkosten und einem monatlichen Instandhaltungsrücklagenanteil von 45,74 EUR. Die Wohnung ist bereits leerstehend und kann von den neuen Eigentümern zeitnah bezogen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Részletes felszereltség

- "Haus in Haus"-Charakter
- Massivbauweise
- teilweise bodentiefe Sprossenfenster
- Kunststofffenster 2-fach isolierverglast
- Parkettböden
- Tageslichtbad mit Wanne
- innenliegendes Duschbad
- Terrasse und Garten
- Gaszentralheizung mit Brenner aus 2010
- eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Minden a helyszínr?!

In einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns präsentiert sich diese besondere Erdgeschosswohnung in Junkersdorf. Die grüne und dennoch zentral gelegene Umgebung schafft ein harmonisches Ambiente für höchsten Wohnkomfort. Junkersdorf, als ein Stadtteil mit einem besonderen Flair, bietet eine perfekte Verbindung von urbanem Lebensstil und Ruhe. Die unmittelbare Nähe zum Stadtwald sowie zu zahlreichen Parks und Grünflächen bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Junkersdorf zeichnet sich nicht nur durch seine idyllische Lage aus, sondern auch durch die Nähe zu renommierten Schulen, Kindergärten und verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Restaurants und Cafés prägen die Umgebung und unterstreichen den gehobenen Charakter des Viertels. Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist durch die Nähe zur Autobahn und die gut ausgebaute öffentliche Verkehrsanbindung optimal gewährleistet. Die Autobahnauffahrten zur A1 und A4 sind in nur wenigen Minuten Autofahrt zu erreichen - ideal für Pendler, die täglich nach Düsseldorf, Leverkusen oder Aachen fahren müssen.

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

VP azonosító: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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