

Köln – Grengel

Willkommen im neuen Zuhause – Bezugsfertige Doppelhaushälfte mit großem Garten und Doppelgarage

Número de propiedad: 25390013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m²

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

De un vistazo

Número de propiedad	25390013
Superficie habitable	ca. 154 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 61 m²
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	95.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La propiedad



Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für
Immobilienbewertung
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Una primera impresión

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1992 schafft ein komfortables und modernes Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 154 m² Wohnfläche, die optimal genutzt werden. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie in die verschiedenen Wohnbereiche führt.

Im Erdgeschoss liegt ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden garantiert. Die großen Fenster schenken viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Küche ist als separater Raum mit Fenster ausgeführt und wartet auf eine persönliche Einrichtung. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss verleiht zusätzlichen Komfort und ist ideal für Besucher.

Ein besonderes Highlight sind die teilweise vorhandenen Vollholzdielen, die den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre verleihen und den Charme des Hauses unterstreichen.

Im Obergeschoss finden Sie drei flexible Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – hier sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Das im Jahr 2011 erneuerte Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Ausstattung, die den Alltag angenehm macht. Es stellt ausreichend Platz für eine Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung.

Das Haus ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden Sie ein weiteres großes Gästezimmer mit einer modernen und ebenerdigen Dusche, sowie einem Treppenaufgang zum Garten.

Der große Garten überzeugt durch viel Privatsphäre und eine schöne Grünfläche. Die schöne Terrasse lädt dazu ein, an warmen Tagen draußen zu entspannen, zu grillen oder gemütliche Abende im Freien zu verbringen.

Die Immobilie ist zudem mit einer Doppelgarage direkt am Haus ausgestattet, was bequemen Parkkomfort garantiert und das Parken erleichtert.

Diese Immobilie verbindet funktionale Raumaufteilung mit einer ruhigen Lage, die

dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ein gepflegtes Zuhause in einer attraktiven Umgebung suchen.

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Detalles de los servicios

Modernisierungen 2015

- Junkers Brennwerttherme
- Vollholzdielen Eiche geölt
- Verputzung der Wände
- Bodenfliesen in der Küche
- Heizkörper Wohnzimmer
- Glastür Wohnzimmer (Sonderanfertigung)
- alle Holztüren in weiß
- Korkboden Schlafzimmer
- komplett neue Schließanlage
- Dusche im Keller, große graue Fliesen von Schmidt/Rudersdorf

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Todo sobre la ubicación

Grengel, 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 Grengel 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.

Grengel 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 Grengel 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 Grengel 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 Grengel 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.

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com