

Köln – Grengel

# Bieterverfahren: Moderne Wohnung in ruhiger Lage mit viel Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 22390023\_a2



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

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Auf einen Blick

Objektnummer	22390023_a2	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142,1 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2026	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



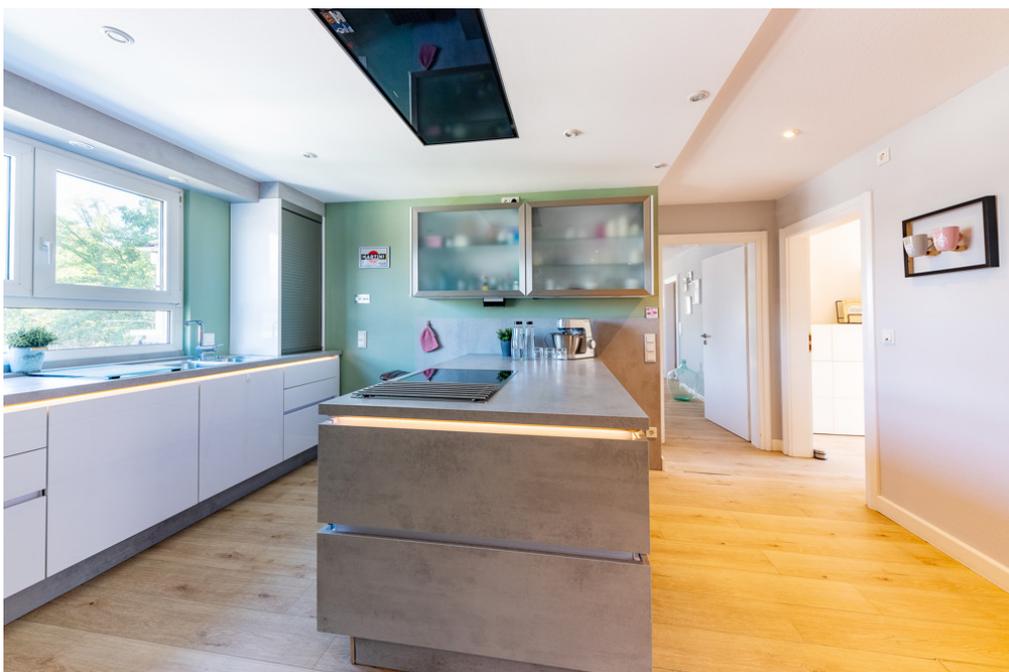
Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie



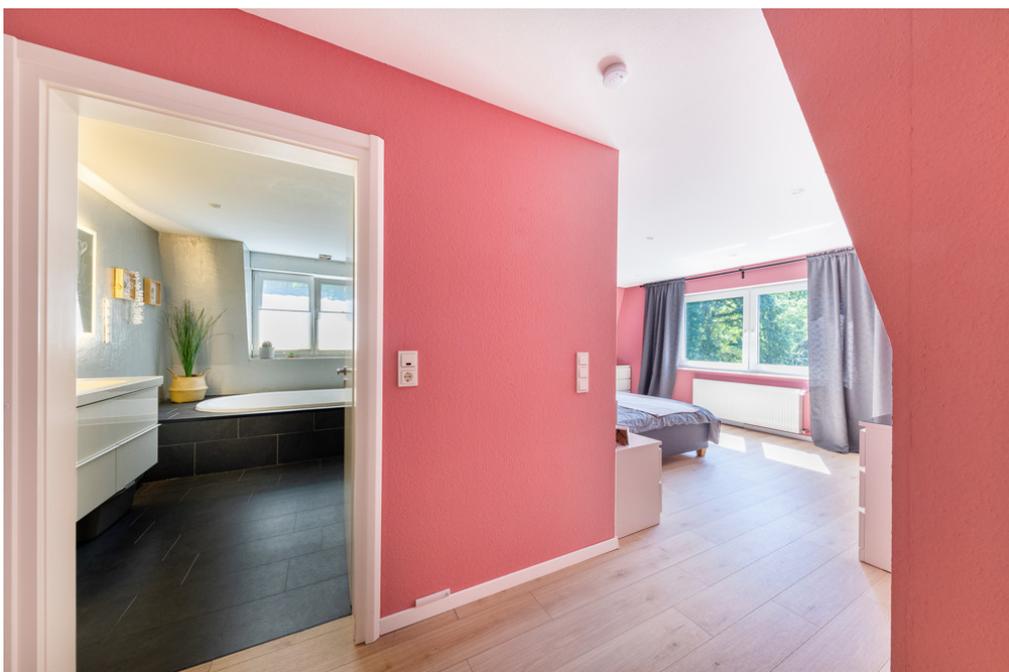
Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie



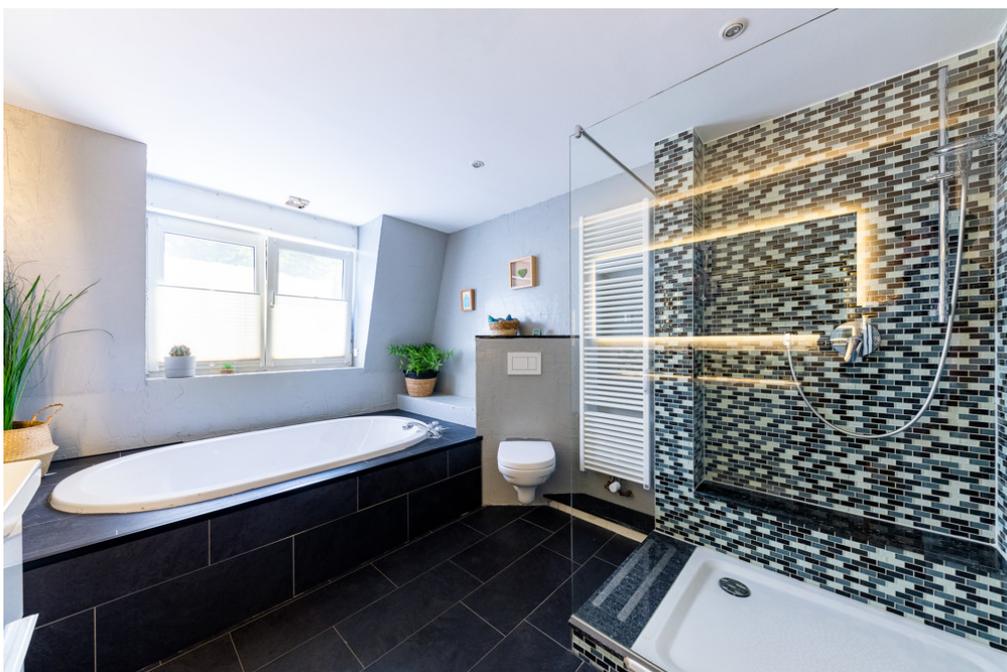
Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



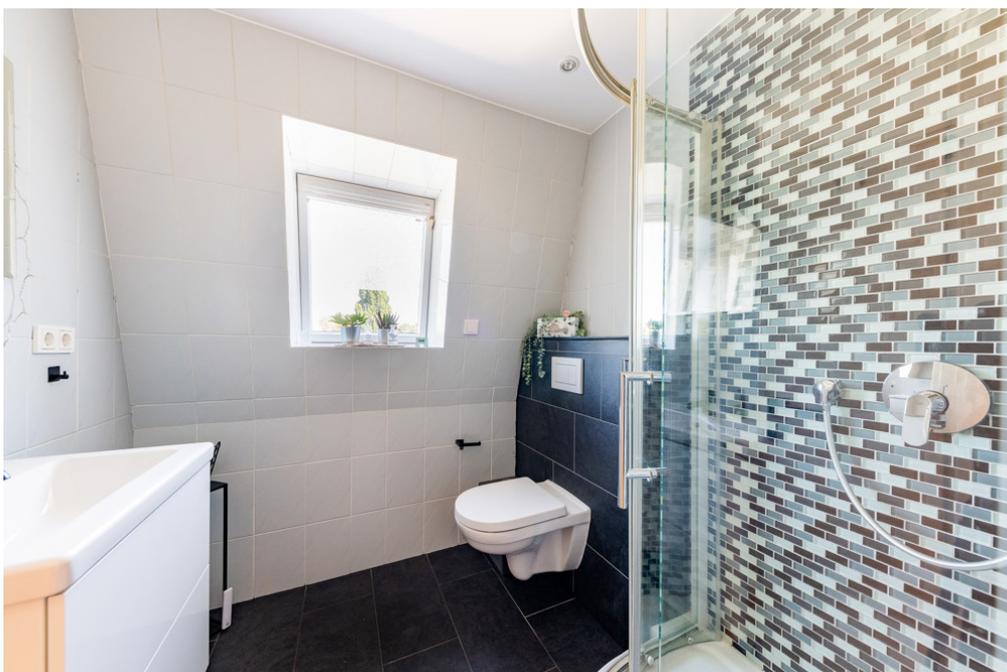
Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



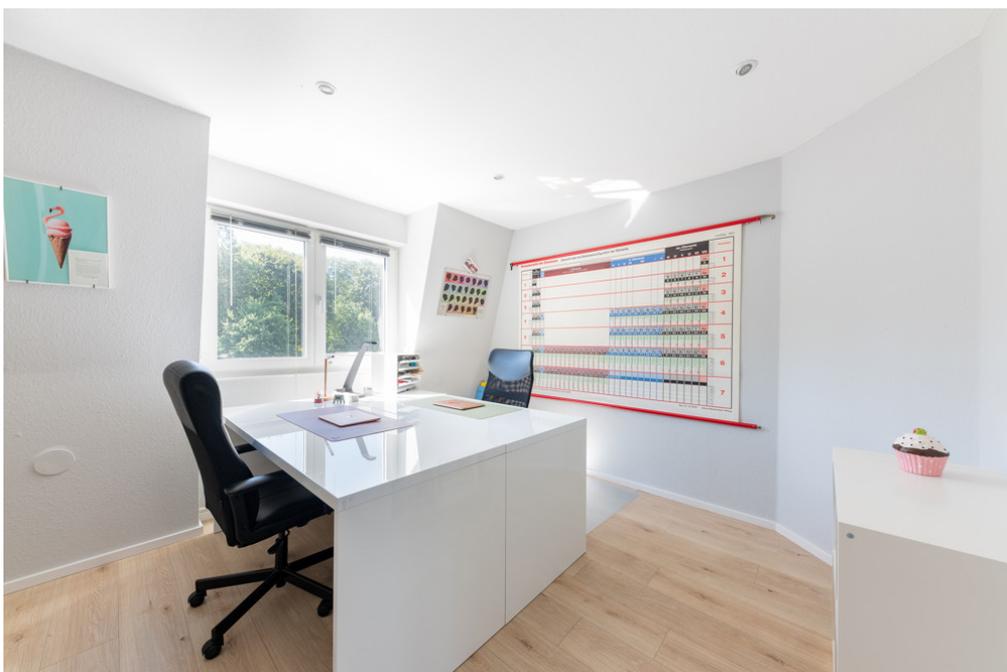
Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Girengel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

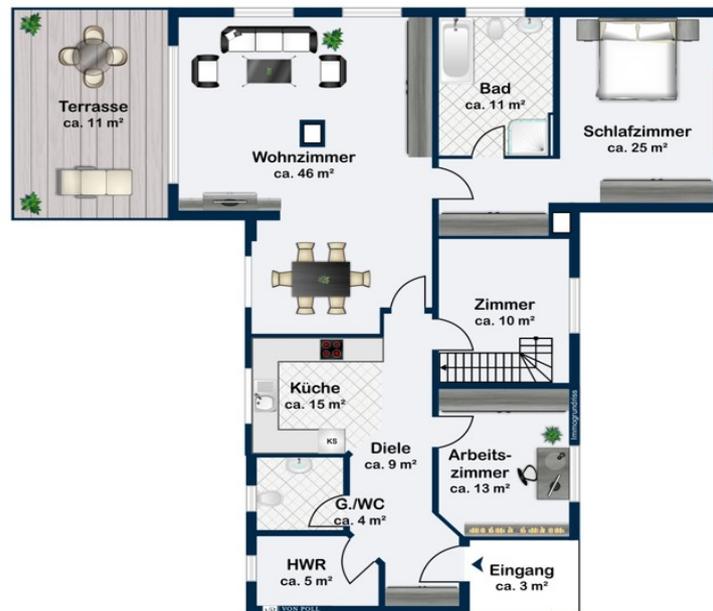
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

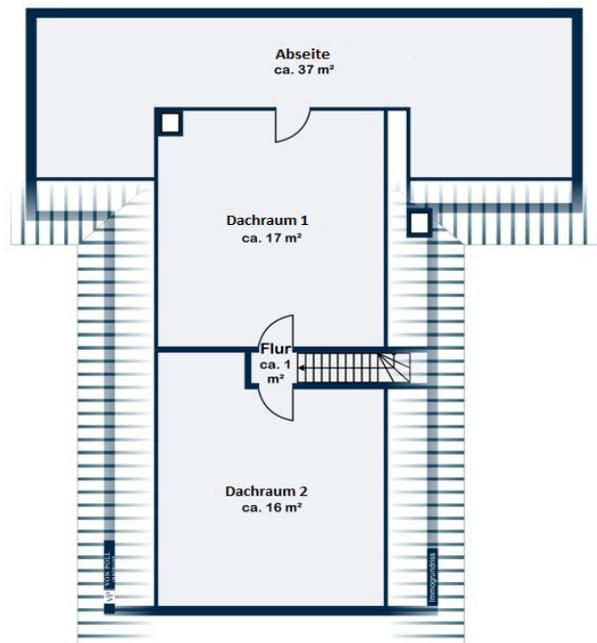
T.: 0221 - 29 74 84 95

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

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Ein erster Eindruck

Dieses im Bieterverfahren angebotene Domizil befindet sich am Ende einer Sackgasse in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Die schöne Wohnung liegt im 1993 errichteten Mansardgeschoss und Spitzboden eines Zweifamilienhauses, bei dem es sich ursprünglich um einen Bungalow aus den Sechziger Jahren handelte. Über einen eigenen Eingang erreicht man die Wohnungstür. Eine großzügige Diele, eines der beiden Tageslichtbäder und ein Hauswirtschaftsraum bieten schon am Eingang der Wohnung viel Komfort. Am Ende der Diele bietet die offene Küche viele Extras: eine Kochinsel mit einer in die Decke eingelassenen Dunstabzugshaube, einen Dampfgarer und einen wandbündigen Kühlschrank. Das große Ess- und Wohnzimmer betritt man von der Küche aus. Von hier gelangt man zum einen auf die große Terrasse, zum anderen in das geräumige Schlafzimmer, das über ein eigenes Tageslichtbad en Suite verfügt. Das geräumige Arbeitszimmer neben der Küche bietet einen Ausblick auf den Wald. Durch ein neben dem Arbeitszimmer gelegenes Zimmer gelangt man in den wohnlich ausgebauten Spitzboden, der mit rd. 37 m<sup>2</sup> viel zusätzliche Fläche bietet, die nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten ist.. Von der Terrasse gelangt man über eine Wendeltreppe in den gemeinschaftlichen Innenhof und von dort in einen gemeinschaftlichen Abstellraum und einen eigenen Hobbyraum – ideal für Bastler oder für Sportgeräte. Da die Nachbarn über einen eigenen Eingang und einen eigenen Garten verfügen, bietet die hier angebotene Wohnung sehr viel Privatsphäre. Das Dach eignet sich aufgrund seiner Ausrichtung sehr gut für die Nutzung von Solarenergie. Die Wohnung wurde in den Jahren 2020 und 2021 renoviert und ist sehr gepflegt. Sie kann gegen Aufpreis auch möbliert erworben werden. Die Grundbesitzabgaben betragen im Jahr 2024 470,92 Euro, der anteilige Jahresbeitrag für die Wohngebäudeversicherung beläuft sich auf rd. 557,54 Euro. Der Ertragswert dieser Immobilie liegt bei rund 785.000 Euro. BIETERVERFAHREN: Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Köln-Dellbrück - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Wertschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Gebot kann unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. BESICHTIGUNG: Alle Interessenten haben die Gelegenheit, die Immobilie zu besichtigen. Die Besichtigungstermine finden klassisch nach Terminabsprache statt. Bevor die Besichtigung erfolgt, ist ein

Objektnachweis zu unterzeichnen. Gerne übersenden wir Ihnen vorab ein Exposé des Immobilienangebotes mit weiteren Informationen. SCHRIFTLICHES ANGEBOT: Bitte reichen Sie Ihr Angebot in Textform mit einem aussagekräftigen Bonitätsnachweis bis spätestens zum 15.04.2024 um 18 Uhr ein. E-Mail: [anna.sodki@von-poll.com](mailto:anna.sodki@von-poll.com) Anschrift: Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln NOTARVERTRAG: Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande. KÄUFERCOURTAGE: Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite. von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Köln-Dellbrück Geschäftsstelleninhaber: Anna Sodki Immobilien GmbH Adresse: Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln E-Mail: [anna.sodki@von-poll.com](mailto:anna.sodki@von-poll.com)

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Ausstattung und Details

- separater Eingang (bei Bedarf nachrüstbar mit Treppenlift)
- große, überdachte und teilverglaste Dachterrasse
- Einbauküche (ca. 2017) mit Einbaugeräten eines namhaften Herstellers
- zwei Tageslichtbadezimmer
- weiße Einbaugarderobe in der Diele
- weißer Einbauschränk für Schuhe im Flur
- weißer Einbauschränk unter der Treppe im Durchgangszimmer
- großer, beleuchteter, beheizter Badezimmerspiegel mit Touch-Funktion
- neue Handtuchhalterheizkörper in den Badezimmern
- weiße Einbauschränke im Spitzboden
- Vinylparkett (helle Eiche) im Mansardgeschoss
- LED-Deckenleuchten in allen Räumen des Mansardgeschosses (2021 erneuert)
- Smart-Home-Heizungssteuerung im Mansardgeschoss
- elektrische Rollläden im Mansardgeschoss, Verdunkelungsjalousien im Mansardgeschoss
- Smart-Home-Steuerung der Rollläden im Schlafzimmer und an der Tür-/Fensteranlage zur Terrasse
- Alarmanlage (überholungsbedürftig)
- neue, digitale Gegensprechanlage mit Videofunktion und Smart-Home-Vernetzung
- eingefriedeter Innenhof
- 2023 wurden alle Fenster gewartet, außer den Dachflächenfenstern

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Girengel

## Alles zum Standort

Der rechtsrheinische Stadtteil Girengel zeichnet sich aus durch die Nähe zur Wahner Heide, der exzellenten Anbindung an die A59, die Köln mit Bonn verbindet sowie die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn. Im Süden grenzt Girengel an Troisdorf und im Osten an Rösrath. Zudem ist Girengel von den Kölner Stadtteilen Lind, Wahnheide, Elsdorf, Urbach und Eil umgeben. Das Domizil befindet sich direkt an einem Landschaftsschutzgebiet, am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die Wohnsiedlung ist von gepflegten Bungalows und der Waldrandlage geprägt. Die Anschlussstelle Wahn der A59 ist rund einen Kilometer entfernt, der Flughafen Köln/Bonn rund zwei Kilometer. Die nächste Bushaltestelle ist nach rund 700 Metern erreicht. Trotz der Nähe zum Flughafen ist der Standort des Domizils nicht von Fluglärm betroffen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Girengel bequem zu erreichen. Hausarzt, Bäckerei, Post und Lebensmitteleinzelhandel befinden sich in rund einem Kilometer Entfernung.

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

Objektnummer: 22390023\_a2 - 51147 Köln – Grengel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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