

Köln - Müngersdorf

Elegante Maisonette mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 26406022



KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,8 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

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

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26406022
Wohnfläche	ca. 67,8 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1986

Kaufpreis	497.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	11.03.2028	Endenergie- verbrauch	164.00 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

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 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Die Immobilie

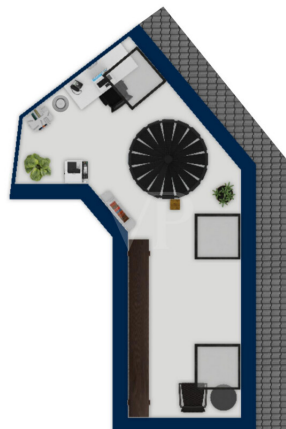


Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Grundrisse



Grundriss, 1. OG



Grundriss, 2. OG

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: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese attraktive 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit ausgebautem Spitzboden in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Gesamtfläche von ca. 98,9 m², die eine anrechenbare Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung von ca. 67,8 m² und eine wohnlich nutzbare Fläche von ca. 31,1 m² im Spitzboden umfasst.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume der unteren Ebene erreichbar sind. Das Schlafzimmer verfügt über praktische Einbauschränke und bietet Zugang zu einem Tageslichtbad mit Dusche und WC. Ein separates Gäste-Duschbad sind ebenfalls vorhanden sowie ein begehbarer Abstellraum.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine helle Atmosphäre. Von hier aus besteht Zugang zum überwiegend überdachte Terrasse, die den Wohnbereich ideal erweitert und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung und ergänzt das attraktive Wohnangebot.

Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Über eine Wendeltreppe gelangt man auf die Galerieebene im ausgebauten Spitzboden. Dieser außergewöhnliche Bereich eignet sich hervorragend als Homeoffice, Studio- oder Lesebereich und verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter. Der ausgebaut Spitzboden erweitert das großzügige Raumangebot erheblich.

Ein eigener, abgeschlossener Kellerraum mit Stromanschluss und Beleuchtung bietet zusätzliche Staufläche. Darüber hinaus gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche zum Angebot. Der Stellplatz ist direkt vom Haus aus erreichbar und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 434 Euro.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und im Jahr 2024 durch den Einbau einer neuen hybridfähigen Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung technisch aufgewertet. In Verbindung mit der begehrten Wohnlage von Köln-Müngersdorf bietet sie ein gleichermaßen attraktives Angebot für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Ausstattung und Details

- Ausgebauter Spitzboden mit Galerieebene
- Durchdachte Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnbereich
- Große Fensterflächen für helle Wohnräume
- Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separates Gäste-Duschbad
- Fußbodenheizung
- Begehrter Abstellraum
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Wendeltreppe zur Galerieebene
- Galerie ideal als Homeoffice, Studio oder Lesebereich
- Eigener Kellerraum mit Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Gemeinschaftsgarten
- Modernisierung im Jahr 2024

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Alles zum Standort

Köln-Müngersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Kölner Westen und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die gewachsene Nachbarschaft, die gepflegte Wohnbebauung sowie die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen schaffen ein attraktives Wohnumfeld, das bei Familien, Berufstätigen und Senioren gleichermaßen geschätzt wird. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Stadtteils und sein langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Besonders die Nähe zum Kölner Stadtwald und zum Äußeren Grüngürtel verleiht Müngersdorf einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und bieten einen willkommenen Ausgleich zum urbanen Alltag. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter die Deutsche Sporthochschule Köln und das RheinEnergieSTADION, für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten und Schulen, die den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für mehrere Generationen machen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die Stadtbahnlinie 1 verbindet Müngersdorf schnell und komfortabel mit der Kölner Innenstadt. Darüber hinaus gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 sowie die Aachener Straße eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile, das Rheinland und die regionalen Wirtschaftsstandorte.

Köln-Müngersdorf vereint hohe Lebensqualität, ein grünes Wohnumfeld und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf besondere Weise. Die Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Domstadt.

Objektnummer: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com