

Köln – Grengel

Welcome to your new home – a ready-to-move-in semi-detached house with a large garden and double garage.

*Property ID: 25390013*



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 457 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## At a glance

Property ID	25390013
Living Space	ca. 154 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 61 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	95.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property





Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property





Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property





Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property





Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property





Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property





Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## The property



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

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## A first impression

This charming semi-detached house, built in 1992, offers a comfortable and modern home in a quiet, family-friendly neighborhood. The house spans two floors and boasts approximately 154 m<sup>2</sup> of living space, optimally utilized. Upon entering, you are greeted by a welcoming entrance hall that leads to the various living areas. The ground floor features a spacious living and dining area, guaranteeing ample room for spending time with family and friends. Large windows provide plenty of natural light, creating a bright and cheerful atmosphere. The kitchen is a separate room with a window, ready for your personal touch. A practical guest WC on the ground floor adds extra convenience and is ideal for visitors. A special highlight is the partial solid wood flooring, which lends the living spaces a warm and sophisticated ambiance and underscores the house's charm. Upstairs, you will find three flexible rooms that can be used in a variety of ways. Whether as bedrooms, children's rooms, or a home office – the possibilities are endless. The bathroom, renovated in 2011, is modern and features high-quality fixtures that enhance everyday life. It offers ample space for a bathtub, shower, sink, and toilet. The house has a full basement, providing additional storage space and versatile usage options. Here you will find another large guest room with a modern, walk-in shower and stairs leading to the garden. The spacious garden offers plenty of privacy and a beautiful green area. The lovely terrace invites you to relax outdoors on warm days, barbecue, or enjoy cozy evenings outside. The property also includes a double garage attached to the house, guaranteeing convenient parking. This property combines a functional layout with a quiet location that still offers good access to public transportation, shopping, schools, and leisure facilities. Ideal for families, couples, or anyone seeking a well-maintained home in an attractive setting.

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## All about the location

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.



Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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