

Köln - Müngersdorf

Elegante Maisonette mit Blick ins Grüne

Property ID: 26406022



PURCHASE PRICE: 497.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,8 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

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

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

At a glance

Property ID	26406022	Purchase Price	497.000 EUR
Living Space	ca. 67,8 m²	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5		
Bedrooms	1		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1986	Equipment	Balcony

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	11.03.2028	Final energy consumption	164.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

The property



Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

The property



Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

The property

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



Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

The property



Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

The property



Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

The property

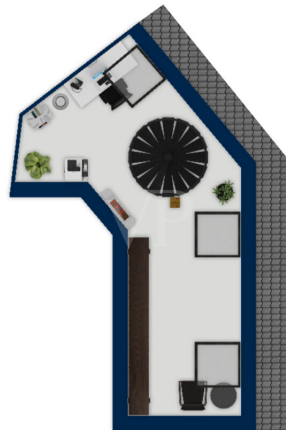


Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Floor plans



perspective view - not to scale



perspective view - not to scale

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

A first impression

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.

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

All about the location

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.

Property ID: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com