

Köln – Grengel

Bienvenido a su nuevo hogar: una casa adosada lista para entrar a vivir con un gran jardín y garaje doble.

Número de propiedad: 25390013



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

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m<sup>2</sup>

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

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada, construida en 1992, ofrece un hogar cómodo y moderno en un barrio tranquilo y familiar. La casa se distribuye en dos plantas y cuenta con aproximadamente 154 m<sup>2</sup> de espacio habitable, perfectamente aprovechados. Al entrar, le recibe un acogedor recibidor que da paso a las distintas zonas de estar. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor, que garantiza un amplio espacio para disfrutar con familiares y amigos. Los grandes ventanales aportan abundante luz natural, creando un ambiente luminoso y alegre. La cocina es una estancia independiente con ventana, ideal para darle su toque personal. Un práctico aseo de cortesía en la planta baja añade mayor comodidad y es ideal para recibir visitas. Un punto culminante es el suelo parcialmente de madera maciza, que confiere a las zonas de estar un ambiente cálido y sofisticado y realza el encanto de la casa. En la planta superior, encontrará tres habitaciones versátiles que pueden utilizarse de diversas maneras: como dormitorios, habitaciones infantiles o despacho, las posibilidades son infinitas. El baño, renovado en 2011, es moderno y cuenta con grifería de alta calidad que facilita el día a día. Ofrece amplio espacio para bañera, ducha, lavabo e inodoro. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece espacio de almacenamiento adicional y múltiples opciones de uso. Aquí encontrará otra amplia habitación de invitados con una moderna ducha a ras de suelo y escaleras que conducen al jardín. El espacioso jardín ofrece mucha privacidad y una hermosa zona verde. La encantadora terraza invita a relajarse al aire libre en los días cálidos, a hacer barbacoas o a disfrutar de agradables veladas al aire libre. La propiedad también incluye un garaje doble anexo, lo que garantiza un cómodo aparcamiento. Esta propiedad combina una distribución funcional con una ubicación tranquila, con buen acceso al transporte público, tiendas, colegios e instalaciones de ocio. Ideal para familias, parejas o cualquier persona que busque una casa bien cuidada en un entorno atractivo.

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/(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.

Número de propiedad: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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