Köln – Müngersdorf

Einfamilienhaus für Anspruchsvolle mit idyllischem Gartengrundstück und Ausbaupotential

Número de propiedad: 24406002

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.739 m²

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

- 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: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	24406002
Superficie habitable	ca. 141 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	2.650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 141 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	OEL
Certificado energético válido hasta	10.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	471.39 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück mit interessantem Ausbaupotenzial in bester Lage von Köln-Müngersdorf. Das im beliebten Malerviertel gelegene Haus wurde 1962 auf einem ca. 1.739 m² großen Gartengrundstück mit einer Wohnfläche von ca. 141 m² zzgl. ca. 60 m² wohnlich nutzbarer Nutzfläche in Massivbauweise errichtet und seit dem als Einfamilienhaus genutzt. Das Haus begeistert in Süd-/ Südwestausrichtung vor allem mit seiner hervorragenden Lage, umgeben von einer gewachsenen und teils neuen Villenbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftspark Belvedere. Das vollunterkellerte Haus in eingeschossiger, L-förmiger Bauweise und einem Satteldach mit flacher Neigung überzeugt mit seinem charmanten Baustil. Beim Betreten des Hauses gelangt man über einen Windfang mit großzügiger Garderobe in die offen gestaltete Wohndiele, die mit ihrem weiten Blick in den Garten über eine sehr einladende Atmosphäre verfügt. Auf der linken Seite befindet sich das Esszimmer, mit einer großen Fensterfront und einem herrlichen Blick auf die überdachte Terrasse mit Südausrichtung. Auf der rechten Seite befindet sich zum einen ein kleiner Flur mit Zugang zum Bad, das mit Wanne und Dusche ausgestattet ist und das großzügige Schlafzimmer. Zum anderen befindet sich hier auch der Zugang zum Wohnzimmer, dem unumstrittenen Highlight des Wohn-/ Essbereichs. Der Architekt hat seiner Zeit das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer halbrunden Außenwand versehen. Einen wahren Hingucker bietet die großzügige Küche mit Kochinsel, welche zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie einlädt. Im Untergeschoss befinden sich drei Räume mit großen Fenstern und ausreichend Tageslicht sowie ein Duschbad mit einer wohnlich nutzbaren Nutzfläche von insgesamt ca. 60 m², die als Hobbyraum, Arbeits- oder auch als Gästezimmer genutzt werden können. Drei weitere Kellerräume und ein Heizungsraum komplettieren den Grundriss des Untergeschosses. Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Bestandsimmobilie mit viel Potential zur Verwirklichung der individuellen Vorstellungen. Der Erwerber hat die Möglichkeit, das Objekt mit entsprechenden Investitionen auf den Stand der Zeit zu bringen. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit die vorhandene Ausbaureserve von ca. 110 m² beispielsweise durch die Aufstockung mit einem modernen Staffelgeschoss auszunutzen und dadurch ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Fläche von insgesamt rund 250 m² zu schaffen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit das Grundstück nach einem Abriss der Bestandsimmobilie nach den eigenen Vorstellungen neu zu bebauen. Der existierende Bebauungsplan mit dem vorhandenen Baufenster ermöglicht hierfür interessante Bebauungsmöglichkeiten. Als mögliches Baugrundstück wäre vorbehaltlich der notwendigen Bebauungsplanungen und Genehmigungen eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 500

m² denkbar. Das Haus ist bereits leergeräumt und kann zeitnah an seinen neuen Eigentümer übergeben werden. Abgerundet wird das Angebot mit einer Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Detalles de los servicios

- Großes Grundstück mit Weitblick angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Lange Auffahrt zur Garage und Hauseingang
- Ebenerdiger Grundriss
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- Solnhofener Platten (Naturstein), Parkett, Fliesen, Teppich
- Offene Küche mit Kochinsel (Einbauküche ist im Preis inbegriffen)
- Begehbare Garderobe
- Hauptbad mit Wanne und Dusche
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Drei wohnlich nutzbare Räume im Untergeschoss mit großen Fenstern
- Diverse Kellerräume im Untergeschoss
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- Separater Zugang zum Untergeschoss über Treppe im Garten
- Heizungsanlage: Ölzentralheizung
- Eine Terrasse mit Westausrichtung
- Eine Terrasse mit Südausrichtung überdacht
- Doppelgarage mit Durchgang zum Garten

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Todo sobre la ubicación

Im Kölner Westen befindet sich der Stadtteil Müngersdorf, welcher auch abseits des Sports zum Verweilen einlädt. Zahlreiche, wunderschöne Einfamilienhäuser und Villen machen diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohngegenden in Köln. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die nahegelegene Aachener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Schulen und Kindergärten. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. In Müngersdorf befinden sich neben dem RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln, das Frei- und Sportbad Müngersdorf, das Reit- und Springstadion oder auch die Radrennbahn, um nur einige Sportaktivitäten zu nennen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Landschaftspark Belvedere, welcher zu langen Spaziergängen einlädt. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 471.39 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Colonia-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com