

Köln – Grengel

Bienvenue dans votre nouvelle maison – une maison jumelée prête à emménager avec un grand jardin et un garage double.

CODE DU BIEN: 25390013



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 457 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390013
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée, construite en 1992, offre un cadre de vie confortable et moderne dans un quartier calme et familial. Répartie sur deux étages, elle bénéficie d'une surface habitable d'environ 154 m<sup>2</sup>, optimisée. Dès l'entrée, un hall accueillant dessert les différentes pièces à vivre. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger, idéal pour recevoir famille et amis. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et chaleureuse. La cuisine, pièce séparée avec fenêtre, n'attend que votre touche personnelle. Un WC invités pratique au rez-de-chaussée est un atout supplémentaire et très pratique pour les visiteurs. Le parquet en bois massif, présent dans une partie de la maison, confère aux espaces de vie une ambiance chaleureuse et raffinée, soulignant le charme de la demeure. À l'étage, trois pièces modulables offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres, chambres d'enfants, bureau... les possibilités sont infinies. La salle de bains, rénovée en 2011, est moderne et équipée d'installations haut de gamme pour un confort optimal au quotidien. Elle offre un espace généreux pour une baignoire, une douche, un lavabo et des toilettes. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace de rangement supplémentaire et de multiples possibilités d'aménagement. Vous y trouverez une autre grande chambre d'amis avec une douche à l'italienne moderne et un escalier menant au jardin. Ce dernier, spacieux et verdoyant, offre une grande intimité. La charmante terrasse invite à la détente en plein air lors des belles journées, aux barbecues ou à de douces soirées d'été. La propriété comprend également un garage double attenant à la maison, garantissant un stationnement pratique. Cette propriété allie un agencement fonctionnel à un emplacement calme, tout en bénéficiant d'un accès facile aux transports en commun, aux commerces, aux écoles et aux infrastructures de loisirs. Idéale pour les familles, les couples ou toute personne recherchant une maison bien entretenue dans un cadre agréable.

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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