Köln – Junkersdorf

Charmantes Einfamilienhaus in Junkersdorf wartet auf sanierungsfreudigen Eigentümer

CODE DU BIEN: 23406023H

PRIX D'ACHAT: 975.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 594 m^2

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

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

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23406023H
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1957

Prix d'achat	975.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Informations énergétiques

Chauffage	FLUESSIGGAS	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.02.2034	Consommation d'énergie	344.74 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

La propriété

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

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses kernsanierungsbedürftige Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Köln-Junkersdorf. Das in einer ruhigen Wohnstraße stehende Haus wurde im Jahr 1957 auf einem großzügigen, rechteckigen Gartengrundstück erbaut und zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 594 m² in Ostausrichtung. Durch die familiengerechte Raumaufteilung ist auf ca. 150 m² Wohnfläche mit insgesamt neun Zimmern ausreichend Wohnraum für Familien vorhanden. Der Grundriss erstreckt sich auf drei Ebenen. Im Jahr 2018 wurde das Dach für ca. 25 Tsd. EUR neu eingedeckt. Im Zuge dessen wurden ebenfalls die Fenster im Dachgeschoss mit einer 2-Fach Isoverglasung erneuert. Das hier angebotene Objekt erfüllt insgesamt nicht mehr die heutigen energetischen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudeenergieeffizienz. Ein Energieausweis liegt noch nicht vor und wird nachgereicht. Mit Blick auf die bestehende Gebäudesubstanz ist eine Kernsanierung jedoch möglich. Der neue Eigentümer kann die Immobilie somit nach seinen Vorstellungen sanieren und auf den Stand der Zeit bringen. Alternativ bietet sich eine Neubebauung der Liegenschaft an. Erste Planungsentwürfe hierfür liegen bereits vor (siehe auch Angebotsnummer: 23406023N). Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe. Die Dürener Straße und der Stadtwald sind nicht weit entfernt. Die bestehenden Baugrenzen des Grundstücks ermöglichen eine großzügigere Bebauung gegenüber der bestehenden Situation, so dass zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann. Eine mögliche Neubebauung des Grundstücks erfolgt innerhalb der § 34-er Satzung der Stadt Köln. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Gerne beraten wir Sie hierzu und stellen Ihnen im Rahmen einer Besichtigung nähere Einzelheiten bereit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen gerne beratend zur Verfügung und würden uns freuen, Ihnen das Angebot in einem persönlichen Termin vorzustellen.

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Détails des commodités

- freistehende zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Satteldach
- Garage links und rechts vom Gebäude mit Grenzbebauung
- Gaszentralheizung
- Ostausrichtung
- großer Garten
- voll unterkellert
- ruhigie Anliegerstraße in reinem Wohngebiet

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Köln – Junkersdorf liegt linksrheinisch, Luftlinie gemessen ca. acht Kilometer westlich der Kölner Stadtmitte. Mit seiner konzentrierten Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgedehnten Gärten ist dieser Teil von Köln-Junkersdorf sehr begehrt. Der nahliegende Stadtwald ist gerade bei Natur- und Sportfreunden beliebt und bildet die perfekte Umgebung für eine Laufrunde nach Feierabend oder Spaziergänge mit Familie und Hund. Das Sportangebot ist grenzenlos - ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, oder Schwimmen im Stadionbad - hier sind dem körperlichen Ausgleich und einem guten Lebensgefühl keine Grenzen gesetzt. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur ca. zehn Gehminuten entfernt. Trotz der ruhigen und grünen Lage überzeugt Junkersdorf durch seine gute Verkehrsanbindung. In gerade einmal 15 Minuten gelangt man mit der Straßenbahn ins Herz der Domstadt. Die Anschlussstellen Lövenich oder Marsdorf der Autobahn A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die am Kirchweg ansässigen Geschäfte sowie der Bereich um den alten Ortskern laden zum Bummeln und Flanieren ein. Hier hat sich auf charmante Art und Weise der einst dörfliche Charakter des Stadtteils erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahgelegenen Rhein-Center finden Shoppingfreunde alles, was das Herz begehrt – Boutiquen und diverse Geschäfte lassen keine Wünsche offen. Entdecken Sie zudem eines der vielen kleinen Lokale in Junkersdorf - hier können Sie bei köstlichem Wein und hervorragendem Essen den Abend gemütlich ausklingen lassen.

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 344.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Contact

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

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com