Köln – Müngersdorf

Repräsentatives Anwesen - inmitten von Villen, Wald und Wiesen

??????? ????????: 23406025B

??????????: ca. 315 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 600 m^2

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	23406025B
?????????	ca. 315 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2003
????? ??????????	2 x ??????

?????	????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
???????????????????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	27.07.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	77.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

?? ???????

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

?? ???????

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

?? ???????

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

?? ???????

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

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese repräsentative Familienvilla im Egelspfad, in einer der nachgefragtesten Wohnlagen in Köln-Müngersdorf. Umgeben von herrlicher Natur stehen zugleich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Neben der stimmigen Kombination aus Moderne und klassischen Elementen überzeugt dieses anspruchsvolle Zuhause vor allem durch seine hochwertige Ausstattung mit wertbeständigen Materialien. Das außergewöhnliche Anwesen wurde 2003 in Massivbauweise auf einem vollständig eingefriedeten 600 m² großen Grundstück errichtet. Zwei Garagenhäuser und ein repräsentativer Vorplatz bieten reichlich Stellfläche für bis zu vier Fahrzeugen. Der eindrucksvollen Villen-Charme wird durch zahlreiche, architektonische Highlights unterstreichen. Diverse Säulen und Balustraden sowie bodentiefe, Sprossenfenster und der liebevoll ausgewählte Granitboden verleihen dem Haus seinen besonderen Charme. Auf ca. 314 m² Wohnfläche lassen sich maximale Privatsphäre und höchster Wohnkomfort genießen. Diese schöne Immobilie verfügt über sieben Zimmer, vier Bäder, einen großen Saunaraum mit Dusche sowie zwei Ankleidezimmer, drei Terrassen und einen Balkon. Ein Highlight der exklusiven Stadtvilla ist zweifelsohne das Entrée mit seiner eleganten Treppe, welches einen großzügigen Durchblick vom Eingangsbereich bis hin zum Wohn-Essbereich gewährt. Diese Bereiche gehen fließend ineinander über, lassen sich aber auch kurzerhand durch die vorhandene Flügeltür voneinander trennen. Die großzügige Einbauküche mit Kochinsel ist bereits im Kaufpreis inkludiert und garantiert kulinarische Abende mit Freunden und Familie. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die von Säulen getragene Balustraden-Terrasse, welche einen traumhaften Blick in den großzügigen Garten mit Ostausrichtung gewährt - gemütliche Sonnenstunden bis hin zum Feierabend sind hier garantiert. Praktische Funktionen wie Klimaanlage und Fußbodenheizung machen das Haus, unabhängig von äußeren Witterungseinflüssen, zu jeder Jahreszeit angenehm. Fazit: Luxus, Behaglichkeit und Naturnähe erwarten Sie in diesem äußerst gepflegten Anwesen in bester Lage. Lassen Sie sich von diesem ganz besonderen Immobilienangebot begeistern - Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

????????????? ??? ???????

• Großes Grundstück mit Weitblick angrenzend an das Naturschutzgebiet
• Imposanter Hauseingang mit Säulen-Vorbau
• Großzügiger Grundriss
• Herrschaftliche Treppe mit schmiedeeisernem, individuell gestaltetem Geländer
• Hohe Decken
• Bodentiefe Sprossenfenster
• Granitböden
• Heizungsanlage: Gaszentralheizung
• Fußbodenheizung
• Klimaanlage
• Gegensprechanlage
• Vier Bäder
• Diverese Hauswirtschaftsräume
• Ein großzügiger Kühlraum im Untergeschoss
• Kleine Wellnessoase mit großer Sauna und Dusche
• Offene Küche mit Kochinsel (Einbauküche ist im Preis inbegriffen)
• Zwei Kleiderräume begehbar vom Masterbedroom
• Zwei große Garagen, eine mit Durchgang zum Haus und die andere mit Zugang zum Garten
• Eine Terrasse mit Ostausrichtung
• Eine Terrasse mit Ostausrichtung überdacht
• Eine kleinere Terrasse mit Südausrichtung
• Balkon mit Westausrichtung

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

??? ??? ??? ??????????

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. 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.

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 23406025B - 50933 Köln – Müngersdorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com