

Köln - Müngersdorf

Elegante Maisonette mit Blick ins Grüne

VP azonosító: 26406022



VÉTELÁR: 497.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 67,8 m² • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Áttekintés

VP azonosító	26406022
Hasznos lakótér	ca. 67,8 m ²
Emelet	2
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	1986

Vételár	497.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	11.03.2028	Végso energiafogyasztás	164.00 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az ingatlan

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



VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az ingatlan

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az ingatlan

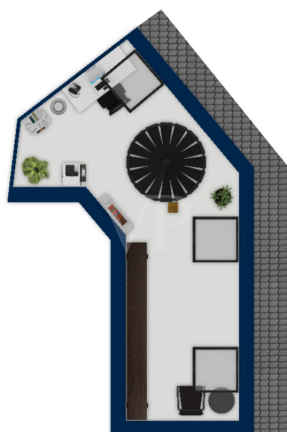


VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Alaprajzok



Küppers & Partner



Küppers & Partner

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Az also benyomás

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese attraktive 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit ausgebautem Spitzboden in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Gesamtfläche von ca. 98,9 m², die eine anrechenbare Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung von ca. 67,8 m² und eine wohnlich nutzbare Fläche von ca. 31,1 m² im Spitzboden umfasst.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume der unteren Ebene erreichbar sind. Das Schlafzimmer verfügt über praktische Einbauschränke und bietet Zugang zu einem Tageslichtbad mit Dusche und WC. Ein separates Gäste-Duschbad sind ebenfalls vorhanden sowie ein begehbarer Abstellraum.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine helle Atmosphäre. Von hier aus besteht Zugang zum überwiegend überdachte Terrasse, die den Wohnbereich ideal erweitert und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung und ergänzt das attraktive Wohnangebot.

Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Über eine Wendeltreppe gelangt man auf die Galerieebene im ausgebauten Spitzboden. Dieser außergewöhnliche Bereich eignet sich hervorragend als Homeoffice, Studio- oder Lesebereich und verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter. Der ausgebaut Spitzboden erweitert das großzügige Raumangebot erheblich.

Ein eigener, abgeschlossener Kellerraum mit Stromanschluss und Beleuchtung bietet zusätzliche Staufläche. Darüber hinaus gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche zum Angebot. Der Stellplatz ist direkt vom Haus aus erreichbar und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 434 Euro.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und im Jahr 2024 durch den Einbau einer neuen hybridfähigen Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung technisch aufgewertet. In Verbindung mit der begehrten Wohnlage von Köln-Müngersdorf bietet sie ein gleichermaßen attraktives Angebot für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Részletes felszereltség

- Ausgebauter Spitzboden mit Galerieebene
- Durchdachte Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnbereich
- Große Fensterflächen für helle Wohnräume
- Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separates Gäste-Duschbad
- Fußbodenheizung
- Begehrter Abstellraum
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Wendeltreppe zur Galerieebene
- Galerie ideal als Homeoffice, Studio oder Lesebereich
- Eigener Kellerraum mit Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Gemeinschaftsgarten
- Modernisierung im Jahr 2024

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Minden a helyszínról

Köln-Müngersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Kölner Westen und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die gewachsene Nachbarschaft, die gepflegte Wohnbebauung sowie die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen schaffen ein attraktives Wohnumfeld, das bei Familien, Berufstätigen und Senioren gleichermaßen geschätzt wird. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Stadtteils und sein langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Besonders die Nähe zum Kölner Stadtwald und zum Äußeren Grüngürtel verleiht Müngersdorf einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und bieten einen willkommenen Ausgleich zum urbanen Alltag. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter die Deutsche Sporthochschule Köln und das RheinEnergieSTADION, für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten und Schulen, die den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für mehrere Generationen machen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die Stadtbahnlinie 1 verbindet Müngersdorf schnell und komfortabel mit der Kölner Innenstadt. Darüber hinaus gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 sowie die Aachener Straße eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile, das Rheinland und die regionalen Wirtschaftsstandorte.

Köln-Müngersdorf vereint hohe Lebensqualität, ein grünes Wohnumfeld und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf besondere Weise. Die Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Domstadt.

VP azonosító: 26406022 - 50933 Köln - Müngersdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com