

Köln – Grengel

Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa bifamiliare pronta per essere abitata, con ampio giardino e garage doppio.

Codice oggetto: 25390013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m²

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390013
Superficie netta	ca. 154 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

La proprietà



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

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Una prima impressione

Questa affascinante casa bifamiliare, costruita nel 1992, offre una casa confortevole e moderna in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. La casa si sviluppa su due piani e vanta circa 154 m² di superficie abitabile, sfruttata in modo ottimale. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso che conduce alle diverse zone giorno. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno e pranzo, garantendo ampio spazio per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. La cucina è un ambiente separato con finestra, pronto per il vostro tocco personale. Un pratico bagno per gli ospiti al piano terra aggiunge ulteriore comfort ed è ideale per gli ospiti. Un punto di forza è la pavimentazione parziale in legno massello, che conferisce agli spazi abitativi un'atmosfera calda e sofisticata e sottolinea il fascino della casa. Al piano superiore, troverete tre stanze flessibili che possono essere utilizzate in diversi modi. Che si tratti di camere da letto, camerette o ufficio, le possibilità sono infinite. Il bagno, ristrutturato nel 2011, è moderno e dotato di sanitari di alta qualità che migliorano la vita quotidiana. Offre ampio spazio per vasca da bagno, doccia, lavabo e WC. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e opzioni di utilizzo versatili. Qui troverete un'altra ampia camera per gli ospiti con una moderna cabina doccia e scale che conducono al giardino. L'ampio giardino offre molta privacy e una splendida area verde. La graziosa terrazza invita a rilassarsi all'aperto nelle giornate calde, a fare un barbecue o a godersi piacevoli serate all'aperto. La proprietà comprende anche un garage doppio annesso alla casa, che garantisce un comodo parcheggio. Questa proprietà combina una disposizione funzionale con una posizione tranquilla, pur offrendo un buon accesso ai mezzi pubblici, negozi, scuole e strutture per il tempo libero. Ideale per famiglie, coppie o chiunque cerchi una casa ben tenuta in un contesto gradevole.

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com