

Köln – Müngersdorf

Villa indipendente con arredi di alta qualità

Codice oggetto: 25406034



PREZZO D'ACQUISTO: 1.985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 231,7 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m²

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

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

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406034	Prezzo d'acquisto	1.985.000 EUR
Superficie netta	ca. 231,7 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Superficie linda	ca. 70 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.03.2035	Consumo finale di energia	99.17 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

La proprietà



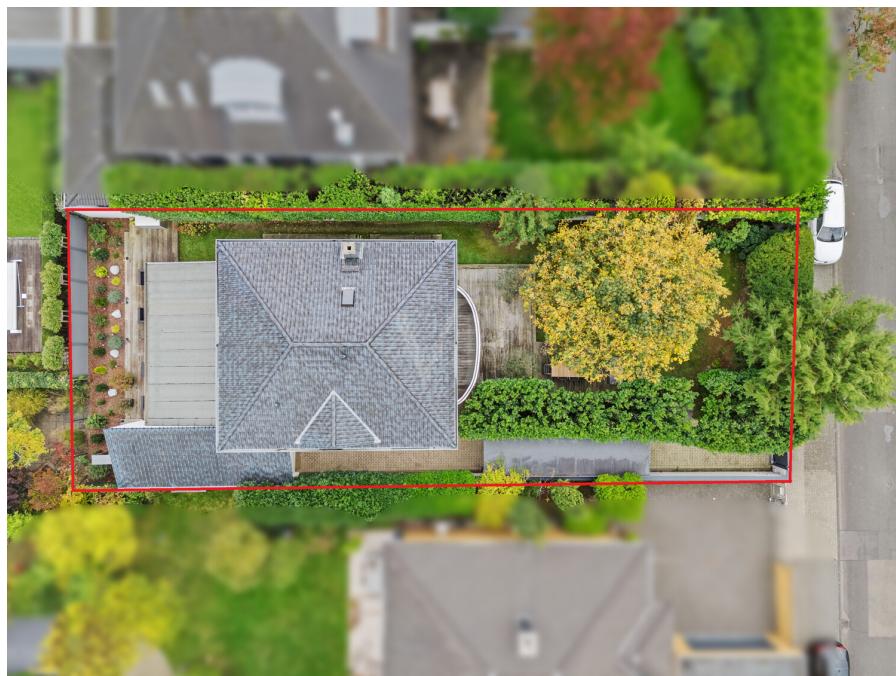
Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende, hochwertige Einfamilienhaus mit klassischem Walmdach, das im Jahr 1997 auf einem ca. 614 m² großen Grundstück errichtet wurde und sich in einem äußerst gepflegten Zustand befindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 231,7 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und anspruchsvolle Paare, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Der Grundriss überzeugt durch eine klare, durchdachte Aufteilung über drei Ebenen: Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Durch einen im Jahr 2006 realisierten Anbau ist hier eine großzügige und repräsentative Wohnfläche mit Kamin von ca. 78,6 m² entstanden. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten direkten Zugang zu den beiden großzügigen Terrassen sowie zum Balkon im Obergeschoss. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien verbringen oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden genießen.

Die maßgefertigte Wohnküche aus dem Jahr 2015 ist ein weiteres Highlight. Sie verbindet exklusive Optik mit hoher Funktionalität und lässt mit dem fließenden Übergang zum angrenzenden Essbereich keine Wünsche an modernen Wohnkomfort offen. Hier können kulinarische Ideen verwirklicht werden.

Insgesamt stehen Ihnen drei großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten. Zwei elegant ausgestattete Bäder ermöglichen komfortables Wohnen. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das insbesondere bei Besuch von Vorteil ist.

Hochwertige Materialien prägen das Ambiente im gesamten Haus: Der Bodenbelag aus Parkett, Marmor und Fliesen wurde 2013 erneuert und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Ausstattung. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für angenehme Temperaturregulierung sowie erhöhte Sicherheit.

Technisch wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert. Im Jahr 2015 erfolgte die Erneuerung der Gaszentralheizung, wodurch eine effiziente und zuverlässige Beheizung gewährleistet ist. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Erhaltungszustand – einziehen und wohlfühlen ist hier das Motto.

Auch in Bezug auf Abstellmöglichkeiten bleiben keine Wünsche offen: Neben einem

Garagenstellplatz stehen Ihnen zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung, die das Parken mehrerer Fahrzeuge problemlos ermöglichen.

Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige und dennoch zentrale Lage, die eine ausgezeichnete Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bietet. Die privaten Außenflächen eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – hier können Gartenliebhaber ihre Ideen verwirklichen.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügige Raumverhältnisse mit zeitgemäßer Ausstattung und ansprechender Architektur.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich vom besonderen Charakter dieses Angebots.

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Dettagli dei servizi

- freistehendes Einfamilienhaus mit Walmdach
- sieben Zimmer
- hochwertige Parkett-, Marmor und Fliesenböden aus 2013
- bodentiefe Fenster mit Zugang zu den Terrassen und zum Balkon
- offene, maßangefertigte Wohnküche aus 2015
- zwei Terrassen, ein Balkon
- Kamin
- 1 Garagenstellplatz und 2 Außenstellplätze
- zwei Bäder, ein WC
- Gaszentralheizung aus 2015
- elektrische Rollläden

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Tutto sulla posizione

Köln präsentiert sich als eine der lebenswertesten Metropolen Deutschlands, die Familien durch ihre ausgewogene Mischung aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und grünen Rückzugsarten begeistert. Die Stadt überzeugt mit einem sicheren Wohnumfeld, einem breit gefächerten Bildungsangebot sowie modernen Gesundheitseinrichtungen, die den Alltag erleichtern. Dank eines nachhaltigen Verkehrsnetzes sind alle wichtigen Ziele bequem erreichbar, was den Familienalltag spürbar entspannt gestaltet. Kölns dynamische Wirtschaft und die kontinuierliche Stadtentwicklung schaffen zudem eine stabile Basis für eine wertbeständige Immobilienanlage in einem wachsenden Umfeld.

Der Stadtteil Müngersdorf in Köln-Lindenthal ist ein besonders familienfreundliches Refugium, das durch seine ruhige, sichere Atmosphäre und die starke Gemeinschaft besticht. Hier lebt eine wohlhabende, gebildete Bevölkerung, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legt. Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern und modernen Wohnungen, eingebettet in viel Grün, das Raum für kindgerechte Freizeitaktivitäten und Erholung bietet. Die Nähe zu renommierten Schulen und der Universität Köln unterstreicht den bildungsorientierten Charakter des Viertels, während die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen den Alltag für Familien komfortabel gestaltet.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen: Von der Deutsch-Französischen Kindertagesstätte, die nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Universität Köln, die in rund 15 bis 20 Minuten zu erreichen sind. Die fußläufig erreichbaren Spielplätze und großzügigen Parks laden zu unbeschwertem Stunden im Freien ein, während Sportanlagen in unmittelbarer Nähe vielfältige Bewegungsmöglichkeiten bieten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch nahegelegene Fachärzte, Kliniken und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Minuten mit dem Bus oder zu Fuß erreichbar sind. Auch das vielfältige gastronomische Angebot mit einladenden Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Bild eines lebendigen und zugleich behaglichen Wohnumfeldes ab. Die Busstation Flachsweg ist nur drei Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

Diese Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Müngersdorf zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine zukunftssichere Lebensqualität legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Ort, der Geborgenheit



VON POLL
REAL ESTATE

schenkt und zugleich alle Möglichkeiten einer modernen Großstadt eröffnet.

Codice oggetto: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.17 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25406034 - 50933 Köln – Müngersdorf

Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com