Köln – Junkersdorf

Charmantes Einfamilienhaus in Junkersdorf wartet auf sanierungsfreudigen Eigentümer

Número da propriedade: 23406023H

PREÇO DE COMPRA: 975.000 EUR • **ÁREA:** ca. 150 m^2 • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 594 m^2

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	23406023H
Área	ca. 150 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	9
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1957

Preço de compra	975.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Dados energéticos

Fonte de Energia	FLUESSIGGAS
Certificado Energético válido até	25.02.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	344.74 kWh/m²a
Classificação energética	H

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

O imóvel

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

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Outras informações

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.

Número da propriedade: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com