

Köln - Müngersdorf

# Repräsentatives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

*Número da propriedade: 25406034*



**PREÇO DE COMPRA: 1.800.000 EUR • ÁREA: ca. 231,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf**

- 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: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25406034	Preço de compra	1.800.000 EUR
Área	ca. 231,7 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1997	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	21.03.2035	Consumo final de energia	99.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## O imóvel



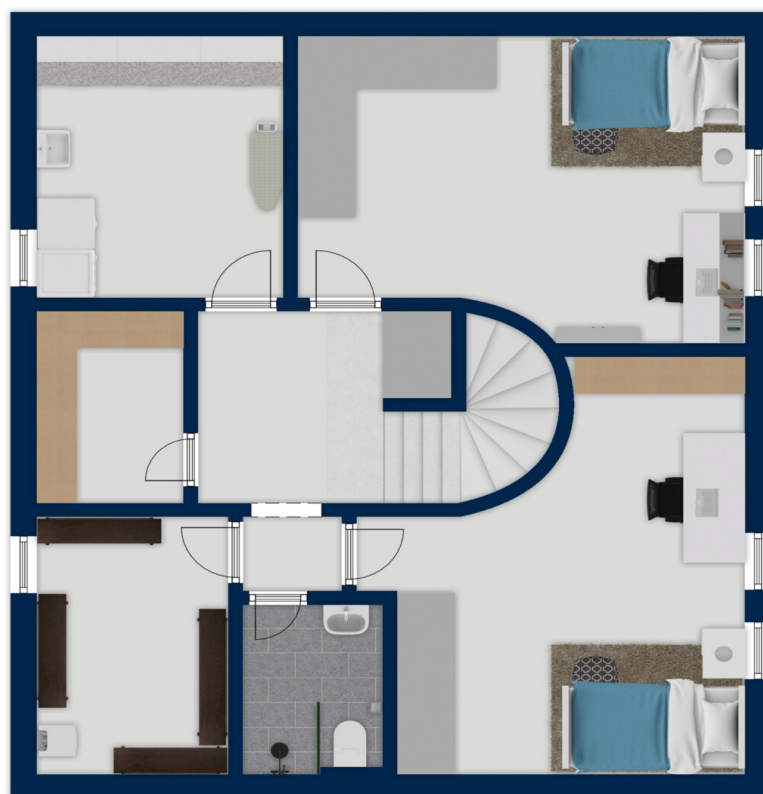
Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf

## 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: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende, hochwertige Einfamilienhaus mit klassischem Walmdach, das im Jahr 1997 auf einem ca. 614 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde und sich in einem äußerst gepflegten Zustand befindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 231,7 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf**

## Detalhes do equipamento

- 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



**Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf**

## Tudo sobre a localização

Köln präsentiert sich als eine der lebenswertesten Metropolen Deutschlands, die Familien durch ihre ausgewogene Mischung aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und grünen Rückzugsorten 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 unbeschwerten 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 zukunftsichere Lebensqualität legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Ort, der Geborgenheit schenkt und zugleich alle Möglichkeiten einer modernen Großstadt eröffnet.

**Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25406034 - 50933 Köln - Müngersdorf**

## Pessoa de contacto

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)