Köln – Grengel

Willkommen im neuen Zuhause – Bezugsfertige Doppelhaushälfte mit großem Garten und Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 25390013

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 154 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 457 m^2

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	649.000 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
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

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

CODICE OGGETTO: 25390013 - 51147 Köln – Grengel

Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1992 schafft ein komfortables und modernes Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 154 m² Wohnfläche, die optimal genutzt werden. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie in die verschiedenen Wohnbereiche führt.

Im Erdgeschoss liegt ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden garantiert. Die großen Fenster schenken viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Küche ist als separater Raum mit Fenster ausgeführt und wartet auf eine persönliche Einrichtung.
Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss verleiht zusätzlichen Komfort und ist ideal für Besucher.

Ein besonderes Highlight sind die teilweise vorhandenen Vollholzdielen, die den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre verleihen und den Charme des Hauses unterstreichen.

Im Obergeschoss finden Sie drei flexible Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – hier sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt.
Das im Jahr 2011 erneuerte Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Ausstattung, die den Alltag angenehm macht. Es stellt ausreichend Platz für eine Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung.

Das Haus ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden Sie ein weiteres großes Gästezimmer mit einer modernen und ebenerdigen Dusche, sowie einem Treppenaufgang zum Garten.

Der große Garten überzeugt durch viel Privatsphäre und eine schöne Grünfläche. Die schöne Terrasse lädt dazu ein, an warmen Tagen draußen zu entspannen, zu grillen oder gemütliche Abende im Freien zu verbringen.

Die Immobilie ist zudem mit einer Doppelgarage direkt am Haus ausgestattet, was bequemen Parkkomfort garantiert und das Parken erleichtert.

Diese Immobilie verbindet funktionale Raumaufteilung mit einer ruhigen Lage, die

dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ein gepflegtes Zuhause in einer attraktiven Umgebung suchen.

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

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.

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