

Köln – Junkersdorf

# Attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Garage

????????? ??????????: 24406024



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

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	24406024	????? ???????	529.000 EUR
????????????	ca. 95 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
?????????			
?????????	2	????? ??????????????	2010
????? ??????????????	1987	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	195.50 kWh/m²a
??????????????	15.11.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Köln

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine außergewöhnliche Wohnung, die mit einer einladenden Terrasse und einem wunderschönen Garten aufwartet. Diese besondere Immobilie vereint eine großzügige Raumaufteilung mit einem lichtdurchfluteten Ambiente und vermittelt ein charmantes „Haus in Haus“-Gefühl. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1987 erbauten Dreifamilienhauses und bietet auf circa fünfundneunzig Quadratmetern Wohnfläche drei ansprechend gestaltete Zimmer, zwei Bäder, eine große Diele und eine Küche sowie einen Garagenstellplatz. Das knapp fünfundzwanzig Quadratmeter große Wohnzimmer ist das unbestrittene Highlight dieser Wohnung und bietet einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten. Die nach Osten ausgerichtete Terrasse ist über bodentiefe Flügelfenster begehbar, die viel Licht in den Raum bringen. Auch über die Küche ist der Außenbereich zugänglich. Nur wenige Stufen führen von der Terrasse in den herrlichen Garten, der nach hinten ausgerichtet und von der Straße weg einen ruhigen Feierabend genießen lässt. Auf der großen Gartenfläche haben Familien oder Paare mit Haustieren viel Platz, um sich auszutoben. Eine großzügige Wohndiele ermöglicht es, die gemütliche Küche nach eigenen Wünschen zu vergrößern oder zu öffnen, sodass die neuen Eigentümer hier ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Das zweitgrößte Zimmer, das als Schlafzimmer geplant wurde mit knapp neunzehn Quadratmetern, verfügt über einen ansprechenden Grundriss und ein Badezimmer en Suite, inklusive Badewanne. Das kleinere, circa zehn Quadratmeter große Zimmer in der Wohnungsmitte könnte ebenfalls als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das zusätzliche Duschbad gegenüber bietet weiteren Platz und Komfort. Alle Räume außer der Küche, der Diele und den Bädern sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. In der Küche befindet sich ein Laminatboden, der über vorhandene Fliesen gelegt wurde. Die Bäder und die Diele sind gefliest. Die Wohnräume sind hell und gut geschnitten. Das Angebot wird durch eine Garage direkt im Haus, welche im Verkaufspreis inkludiert ist, abgerundet. Zusätzlich steht ein separater Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Waschmaschinenraum zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt 592 EUR inklusive Heizkosten und einem monatlichen Instandhaltungsrücklagenanteil von 45,74 EUR. Die Wohnung ist bereits leerstehend und kann von den neuen Eigentümern zeitnah bezogen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

????????????????? ??? ??????????

- "Haus in Haus"-Charakter
- Massivbauweise
- teilweise bodentiefe, mit Sprossen versehene Fenster
- Kunststofffenster 2-fach isolierverglast
- Parkettböden im Großteil der Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne
- innenliegendes Duschbad
- Möglichkeit zur modernen Grundrissgestaltung
- Terrasse und Garten
- Gaszentralheizung mit Brenner aus 2010
- eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

??? ??? ??? ????????????

In einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns präsentiert sich diese besondere Hochparterre-Wohnung in Junkersdorf. Die grüne und dennoch zentral gelegene Umgebung schafft ein harmonisches Ambiente für höchsten Wohnkomfort. Junkersdorf, als ein Stadtteil mit einem besonderen Flair, bietet eine perfekte Verbindung von urbanem Lebensstil und Ruhe. Die unmittelbare Nähe zum Stadtwald sowie zu zahlreichen Parks und Grünflächen bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Junkersdorf zeichnet sich nicht nur durch seine idyllische Lage aus, sondern auch durch die Nähe zu renommierten Schulen, Kindergärten und verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist durch die Nähe zur Autobahn und die gut ausgebaute öffentliche Verkehrsanbindung optimal gewährleistet. Die Autobahnauffahrten zur A1 und A4 sind in nur wenigen Minuten Autofahrt zu erreichen - ideal für Pendler, die täglich nach Düsseldorf, Leverkusen oder Aachen fahren müssen.

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24406024 - 50858 Köln – Junkersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Jörg Rechermann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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