

Köln – Müngersdorf

# Einfamilienhaus für Anspruchsvolle mit idylischem Gartengrundstück und Ausbaupotential

*CODICE OGGETTO: 24406002*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.739 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

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

CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24406002                             |
| Superficie netta    | ca. 141 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1962                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.650.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 141 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Dati energetici

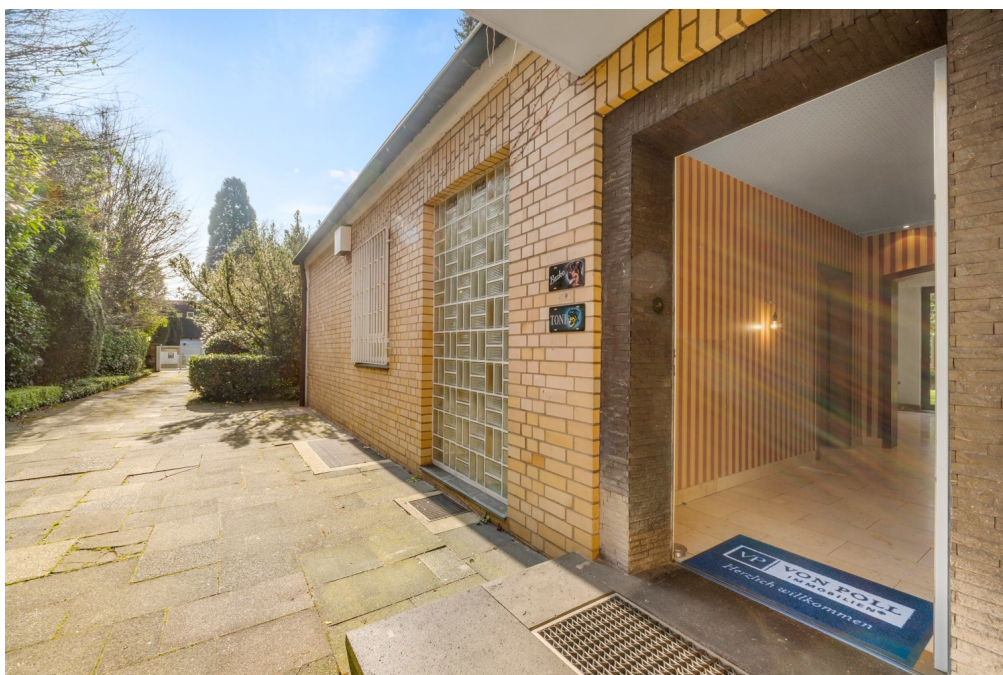
|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | OEL                  |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.03.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 471.39 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica | H                   |



CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

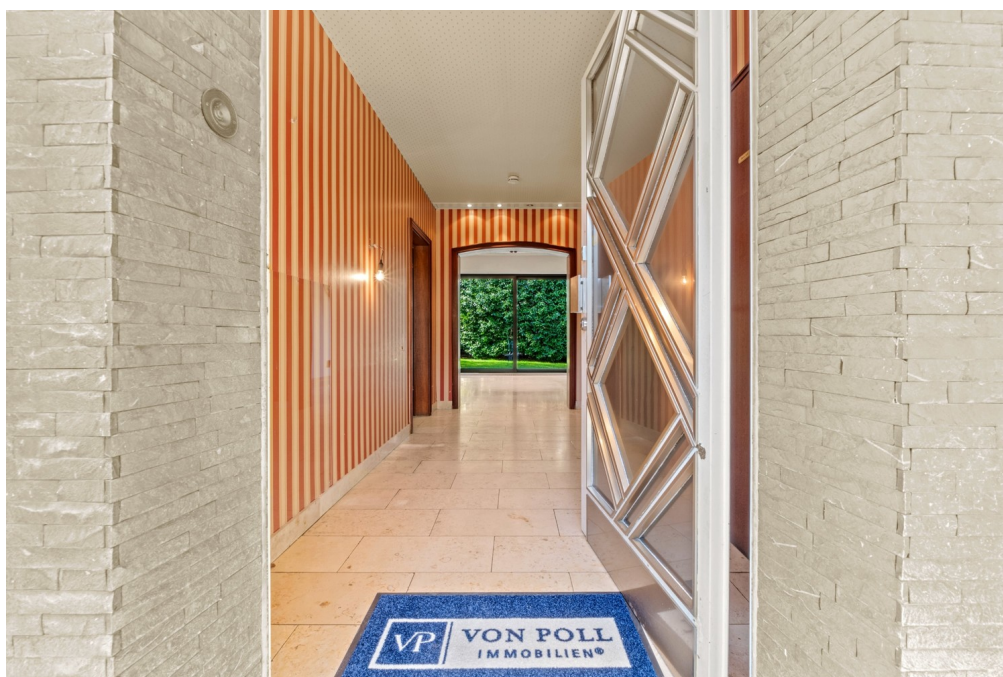
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück mit interessantem Ausbaupotenzial in bester Lage von Köln-Müngersdorf. Das im beliebten Malerviertel gelegene Haus wurde 1962 auf einem ca. 1.739 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 60 m<sup>2</sup> wohnlich nutzbarer Nutzfläche in Massivbauweise errichtet und seit dem als Einfamilienhaus genutzt. Das Haus begeistert in Süd-/ Südwestausrichtung vor allem mit seiner hervorragenden Lage, umgeben von einer gewachsenen und teils neuen Villenbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftspark Belvedere. Das vollunterkellerte Haus in eingeschossiger, L-förmiger Bauweise und einem Satteldach mit flacher Neigung überzeugt mit seinem charmanten Baustil. Beim Betreten des Hauses gelangt man über einen Windfang mit großzügiger Garderobe in die offen gestaltete Wohndiele, die mit ihrem weiten Blick in den Garten über eine sehr einladende Atmosphäre verfügt. Auf der linken Seite befindet sich das Esszimmer, mit einer großen Fensterfront und einem herrlichen Blick auf die überdachte Terrasse mit Südausrichtung. Auf der rechten Seite befindet sich zum einen ein kleiner Flur mit Zugang zum Bad, das mit Wanne und Dusche ausgestattet ist und das großzügige Schlafzimmer. Zum anderen befindet sich hier auch der Zugang zum Wohnzimmer, dem unumstrittenen Highlight des Wohn-/ Essbereichs. Der Architekt hat seiner Zeit das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer halbrunden Außenwand versehen. Einen wahren Hingucker bietet die großzügige Küche mit Kochinsel, welche zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie einlädt. Im Untergeschoss befinden sich drei Räume mit großen Fenstern und ausreichend Tageslicht sowie ein Duschbad mit einer wohnlich nutzbaren Nutzfläche von insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup>, die als Hobbyraum, Arbeits- oder auch als Gästezimmer genutzt werden können. Drei weitere Kellerräume und ein Heizungsraum komplettieren den Grundriss des Untergeschosses. Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Bestandsimmobilie mit viel Potential zur Verwirklichung der individuellen Vorstellungen. Der Erwerber hat die Möglichkeit, das Objekt mit entsprechenden Investitionen auf den Stand der Zeit zu bringen. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit die vorhandene Ausbaureserve von ca. 110 m<sup>2</sup> beispielsweise durch die Aufstockung mit einem modernen Staffelgeschoss auszunutzen und dadurch ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Fläche von insgesamt rund 250 m<sup>2</sup> zu schaffen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit das Grundstück nach einem Abriss der Bestandsimmobilie nach den eigenen Vorstellungen neu zu bebauen. Der existierende Bebauungsplan mit dem vorhandenen Baufenster ermöglicht hierfür interessante Bebauungsmöglichkeiten. Als mögliches Baugrundstück wäre vorbehaltlich der notwendigen Bebauungsplanungen und Genehmigungen eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 500

m<sup>2</sup> denkbar. Das Haus ist bereits leergeräumt und kann zeitnah an seinen neuen Eigentümer übergeben werden. Abgerundet wird das Angebot mit einer Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.



CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Dettagli dei servizi

- Großes Grundstück mit Weitblick angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Lange Auffahrt zur Garage und Hauseingang
- Ebenerdiger Grundriss
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- Solnhofener Platten (Naturstein), Parkett, Fliesen, Teppich
- Offene Küche mit Kochinsel (Einbauküche ist im Preis inbegriffen)
- Begehbare Garderobe
- Hauptbad mit Wanne und Dusche
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Drei wohnlich nutzbare Räume im Untergeschoss mit großen Fenstern
- Diverse Kellerräume im Untergeschoss
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- Separater Zugang zum Untergeschoss über Treppe im Garten
- Heizungsanlage: Ölzentralheizung
- Eine Terrasse mit Westausrichtung
- Eine Terrasse mit Südausrichtung überdacht
- Doppelgarage mit Durchgang zum Garten

**CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Tutto sulla posizione

Im Kölner Westen befindet sich der Stadtteil Müngersdorf, welcher auch abseits des Sports zum Verweilen einlädt. Zahlreiche, wunderschöne Einfamilienhäuser und Villen machen diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohngegenden in Köln. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die nahegelegene Aachener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Schulen und Kindergärten. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. In Müngersdorf befinden sich neben dem RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln, das Frei- und Sportbad Müngersdorf, das Reit- und Springstadion oder auch die Radrennbahn, um nur einige Sportaktivitäten zu nennen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Landschaftspark Belvedere, welcher zu langen Spaziergängen einlädt. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 471.39 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.



**CODICE OGGETTO: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colonia-Lindenthal  
**E-Mail:** [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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