Köln – Grengel

Architektenhaus! Split-Level-Wohnen mit Turmzimmer & Einliegerwohnung am Ende einer Sackgasse

Objektnummer: 26390012



KAUFPREIS: 621.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 690 m^2

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Auf einen Blick

Objektnummer	26390012
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	621.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 131 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	175.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

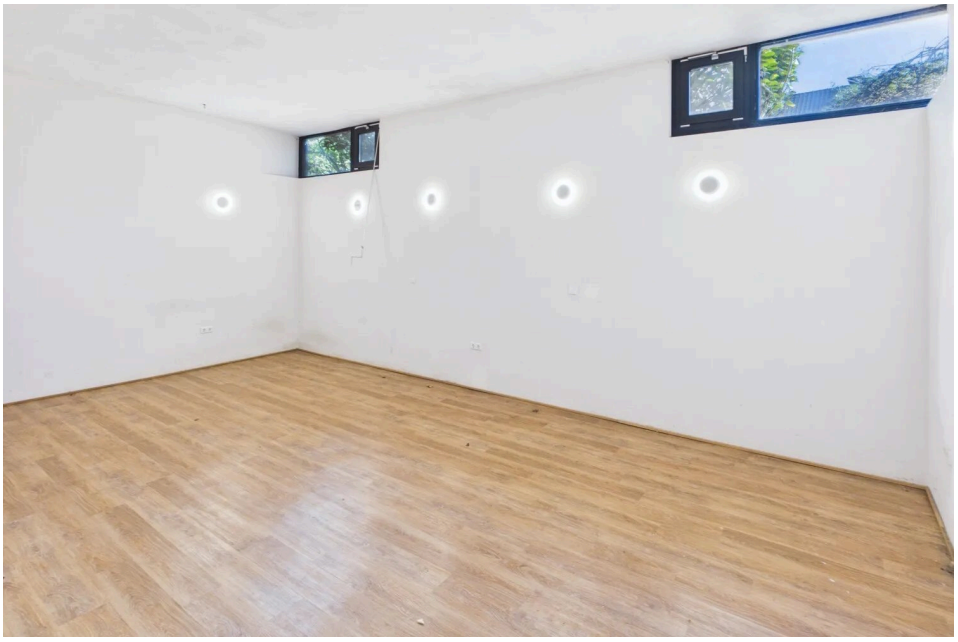
Die Immobilie

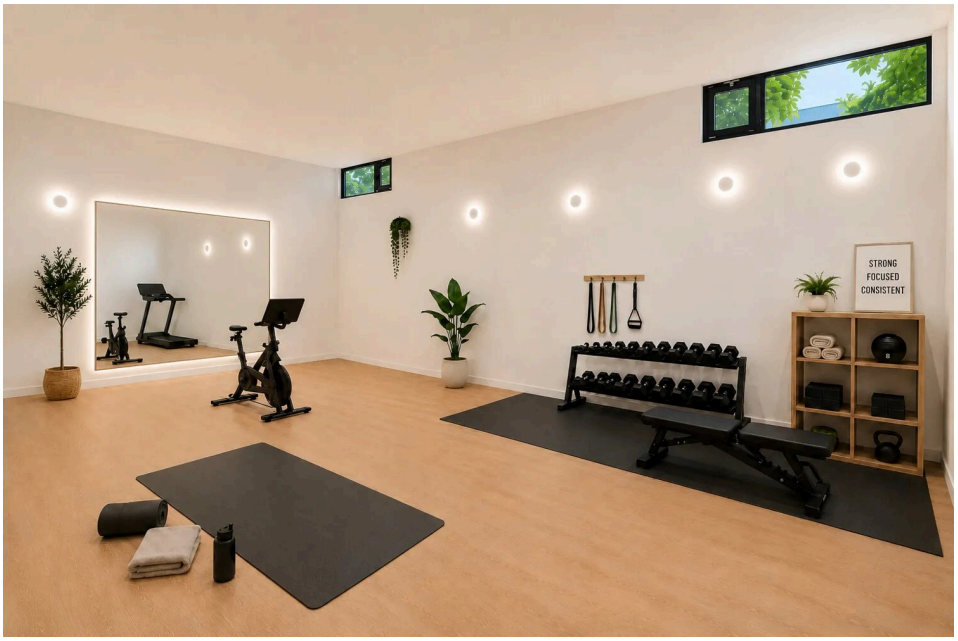




Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie



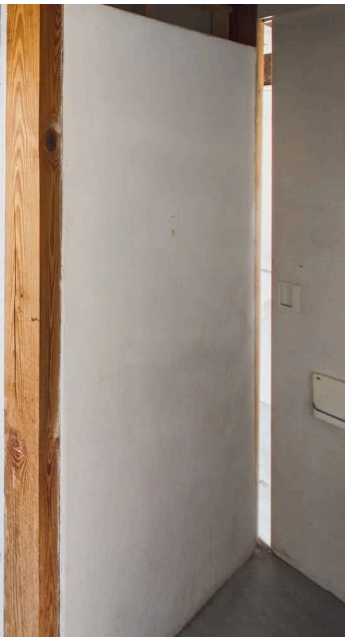


Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie







Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Die Immobilie





Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1980, entworfen von den Star-Architekten Busmann & Haberer – unter anderem bekannt durch den Bau des Museum Ludwig in Köln, der Kölner Philharmonie sowie weiterer eindrucksvoller Bauwerke- vereint zeitlose Architektur, großzügige Raumstrukturen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m², insgesamt 9,5 Zimmern und einem weitläufigen, grünen Garten bietet die Immobilie Raum für individuelle Wohnkonzepte, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von zu Hause oder die Kombination aus Wohnen und Gewerbe. Zusätzliche ca. 24 m² können sowohl wohnlich, als auch gewerblich genutzt werden und sind aktuell nicht in der Wohnflächenberechnung inkludiert.

Bereits die besondere Gebäudeform und die durchdachte Split-Level-Architektur verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Die versetzten Ebenen schaffen spannende Sichtachsen, fließende Übergänge, eine angenehme Raumdynamik und ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen sowie drei Halbgeschosse, die durch nur wenige Stufen komfortabel miteinander verbunden sind. Sämtliche Balkone sowie die Dachterrasse sind teilweise überdacht.

Eines der Herzstücke des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank bodentiefer Fensterflächen von Licht durchflutet wird. Der Kamin im Wohn- und Essbereich unterstreicht die besondere Wohnqualität und verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre.
Ein besonderes architektonisches Merkmal ist die außergewöhnliche Lichtführung: In fast jedem Raum fällt Tageslicht von mindestens zwei bis drei Seiten ein und sorgt zu jeder Tageszeit für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Der direkte Zugang zur großen Terrasse eröffnet den Blick in den liebevoll angelegten Garten, der mit seiner Weitläufigkeit und dem alten Baumbestand eine grüne Oase der Ruhe schafft. Die insgesamt 9,5 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischen Schlaf- und Kinderzimmern über Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume bis hin zu individuellen Rückzugsorten. Vier Badezimmer gewährleisten hohen Wohnkomfort für Familien und Gäste. Ein weiteres Highlight ist das außergewöhnliche Turmzimmer mit herrlichem Weitblick – ein einzigartiger Rückzugsort mit besonderem Charme.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die vorhandene Warmluftheizung, welche den regelmäßigen Luftaustausch im Haus unterstützt.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befindet sich unter anderem ein großer, heller Raum

mit außergewöhnlicher Raumhöhe, der sich ideal als Fitnessraum, Atelier oder Hobbybereich eignet. Abgerundet wird das attraktive Raumangebot durch eine Einliegerwohnung mit ca. 41 m², bestehend aus einem großzügigen Wohn-/Schlafzimmer, Küche ,sowie einem Badezimmer mit Dusche. Diese eignet sich ideal zur Vermietung und eröffnet interessante Möglichkeiten für zusätzliche Mieteinnahmen oder die Unterbringung von Familienangehörigen und Gästen.

Auch in puncto Parkmöglichkeiten überzeugt die Immobilie: Eine Garage sowie fünf zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Kunden. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein architektonisch besonderes Zuhause in ruhiger Sackgassenlage mit viel Platz, Licht und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Alles zum Standort

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.

Für Pferde- und Reitsportbegeisterte bietet zudem der in unmittelbarer Nähe gelegene Reit- und Fahrverein Saskia Bracker ein attraktives Freizeitangebot.

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.

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Sonstige Angaben

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Wenn Sie einen Makler in Köln-Mülheim, Köln-Kalk oder Köln-Porz suchen, sind wir

gerne Ihr Maklerbüro vor Ort. Wir helfen Ihnen ebenfalls gerne bei der Suche nach einer passenden Immobilie in gefragten Kölner Stadtteilen wie Dellbrück, Holweide, Brück, Höhenhaus, Dünnwald, Mülheim, Kalk, Ostheim, Merheim, Rath/Heumar, Porz, Wahn, Zündorf, Ensen, Westhoven, Urbach und Eil.

Objektnummer: 26390012 - 51147 Köln – Grengel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com