

Köln – Junkersdorf

# Charmantes Einfamilienhaus in Junkersdorf wartet auf sanierungsfreudigen Eigentümer

Objektnummer: 23406023H



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 594 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

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

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23406023H	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3		
Baujahr	1957		

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	FLUESSIGGAS
Energieausweis gültig bis	25.02.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	344.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses kernsanierungsbedürftige Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Köln-Junkersdorf. Das in einer ruhigen Wohnstraße stehende Haus wurde im Jahr 1957 auf einem großzügigen, rechteckigen Gartengrundstück erbaut und zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 594 m<sup>2</sup> in Ostausrichtung. Durch die familiengerechte Raumaufteilung ist auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt neun Zimmern ausreichend Wohnraum für Familien vorhanden. Der Grundriss erstreckt sich auf drei Ebenen. Im Jahr 2018 wurde das Dach für ca. 25 Tsd. EUR neu eingedeckt. Im Zuge dessen wurden ebenfalls die Fenster im Obergeschoss mit einer 2-Fach Isoverglasung erneuert. Das hier angebotene Objekt erfüllt insgesamt nicht mehr die heutigen energetischen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudeenergieeffizienz. Mit Blick auf die bestehende Gebäudesubstanz ist eine Kernsanierung grundsätzlich möglich. Der neue Eigentümer kann die Immobilie somit nach seinen Vorstellungen sanieren und auf den Stand der Zeit bringen. Alternativ bietet sich eine Neubebauung der Liegenschaft mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> an. Erste Planungsentwürfe hierfür liegen bereits vor (siehe auch Angebotsnummer: 23406023N). Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe. Die Dürener Straße und der Stadtwald sind nicht weit entfernt. Die bestehenden Baugrenzen des Grundstücks ermöglichen eine großzügigere Bebauung gegenüber der bestehenden Situation, so dass zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann. Eine mögliche Neubebauung des Grundstücks erfolgt innerhalb der § 34-er Satzung der Stadt Köln. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Gerne beraten wir Sie hierzu und stellen Ihnen im Rahmen einer Besichtigung nähere Einzelheiten bereit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen gerne beratend zur Verfügung und würden uns freuen, Ihnen das Angebot in einem persönlichen Termin vorzustellen.

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ausstattung und Details

- freistehende zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Satteldach
- Garage links und rechts vom Gebäude mit Grenzbebauung
- Gaszentralheizung
- Ostausrichtung
- großer Garten
- voll unterkellert
- ruhige Anliegerstraße in reinem Wohngebiet

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Köln – Junkersdorf liegt linksrheinisch, Luftlinie gemessen ca. acht Kilometer westlich der Kölner Stadtmitte. Mit seiner konzentrierten Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgedehnten Gärten ist dieser Teil von Köln-Junkersdorf sehr begehrt. Der nahliegende Stadtwald ist gerade bei Natur- und Sportfreunden beliebt und bildet die perfekte Umgebung für eine Laufrunde nach Feierabend oder Spaziergänge mit Familie und Hund. Das Sportangebot ist grenzenlos - ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, oder Schwimmen im Stadionbad - hier sind dem körperlichen Ausgleich und einem guten Lebensgefühl keine Grenzen gesetzt. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur ca. zehn Gehminuten entfernt. Trotz der ruhigen und grünen Lage überzeugt Junkersdorf durch seine gute Verkehrsanbindung. In gerade einmal 15 Minuten gelangt man mit der Straßenbahn ins Herz der Domstadt. Die Anschlussstellen Lövenich oder Marsdorf der Autobahn A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die am Kirchweg ansässigen Geschäfte sowie der Bereich um den alten Ortskern laden zum Bummeln und Flanieren ein. Hier hat sich auf charmante Art und Weise der einst dörfliche Charakter des Stadtteils erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahegelegenen Rhein-Center finden Shoppingfreunde alles, was das Herz begehrt – Boutiquen und diverse Geschäfte lassen keine Wünsche offen. Entdecken Sie zudem eines der vielen kleinen Lokale in Junkersdorf - hier können Sie bei köstlichem Wein und hervorragendem Essen den Abend gemütlich ausklingen lassen.



Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 344.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-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)