

Köln – Porz

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Potenzial in Porz-Mitte

????????? ??????????: 24390006

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 146 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 370 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

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

???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390006	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 146 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????????? ??????????????	?????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1964	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	26.04.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	276.66 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	????	??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ?????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

?? ????????



???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

?? ?????????



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

??????? ???????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern und viel Potenzial in Köln-Porz! Diese charmante Haus aus dem Jahr 1964 präsentiert sich in einem zeitlosen Stil und bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 370 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre Familie. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der den Weg zum Herzstück des Hauses weist: dem geräumigen Wohnbereich. Hier sorgt eine große Fensterfront für eine helle und freundliche Atmosphäre und bietet einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten. Ein behaglicher Kamin lädt zu gemütlichen Abenden ein und verleiht dem Raum eine wohlige Atmosphäre. Der 1980 angebaute Wintergarten ist beheizt und führt Sie direkt in die gemütliche Gartenlaube. Die Küche präsentiert sich funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Ein angrenzender Essbereich schafft hier eine harmonische Verbindung. Das Obergeschoss beherbergt drei individuell nutzbare Zimmer sowie ein renoviertes Bad mit einer ebenerdigen Dusche, das mit moderner Ausstattung und zeitgemäßem Design überzeugt. Im Dachgeschoss gibt es weiteres Raumpotenzial. Hier finden Sie zwei Räume, wovon einer über einen Zugang zum angrenzenden Badezimmer verfügt. Hier ist aktuell nur ein Waschbecken vorhanden. Der Außenbereich ist ein wahres Highlight. Ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für sämtliche Gartengeräte. Das Haus ist voll unterkellert und bietet auf ca. 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Platz für Vorräte, Hausanschlussraum sowie Wasch- und Heizungsraum. Der Waschkraum verfügt über einen Zugang zum Garten, der Vorratsraum über eine weitere Dusche. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Zugang zum Garten. Neben den zwei zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück gibt es an der Straße weitere freie Stellplätze für Bewohner und Besucher. Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte mit ihrem großzügigen Wohnraum, dem herrlichen Garten und der zentralen Lage eine perfekte Basis für Ihr neues Zuhause!

??????? ???????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

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

Willkommen in Köln-Porz, einem lebendigen Stadtteil am östlichen Rand von Köln. Geprägt von einer reichen Geschichte und einem dynamischen Gemeinschaftsleben bietet Porz eine ideale Mischung aus urbanem Flair und grünen Oasen. Lage und Verkehrsanbindung: Köln-Porz liegt strategisch günstig zwischen der pulsierenden Kölner Innenstadt und dem ländlichen Umland. Durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn und dem Autobahnkreuz Köln-Ost ist Porz optimal an das nationale und internationale Verkehrsnetz angebunden. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht ein bequemes Pendeln in die umliegenden Stadtteile sowie in die Kölner City. Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten: Porz bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen am Ufer ein und bietet zahlreiche Wassersportmöglichkeiten. In den weitläufigen Grünanlagen und Parks finden Naturliebhaber Ruhe und Erholung. Kulturelle Highlights wie das Rheinische Industriemuseum und das Schloss Wahn vermitteln einen Einblick in die reiche Geschichte der Region. Darüber hinaus bieten zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte ein vielfältiges kulinarisches und Einkaufserlebnis. Wohnen in Köln-Porz: Das Wohnen in Köln-Porz vereint urbanen Komfort mit einer entspannten Lebensweise. Ob gemütliche Altbauwohnungen im Herzen des Stadtteils, moderne Neubauten am Stadtrand oder idyllische Einfamilienhäuser im Grünen – Porz bietet für jeden Geschmack das passende Zuhause. Die familienfreundliche Umgebung mit einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen macht Porz zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Zukunftsperspektive: Mit seiner attraktiven Lage und seinem vielfältigen Angebot an Wohn- und Freizeitmöglichkeiten ist Köln-Porz ein Stadtteil mit Zukunft. Die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung und die Investitionen in Infrastrukturprojekte tragen dazu bei, dass Porz auch in den kommenden Jahren ein lebenswerter und dynamischer Wohnort bleibt. Erleben Sie das Beste aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit – Willkommen in Köln-Porz!

???????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

????????? ??????????: 24390006 - 51145 Köln – Porz

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

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

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück  
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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