Köln – Westhoven

À proximité du Rhin ! Appartement 3 pièces modernisé avec ascenseur et 2 balcons à Cologne-Westhoven

CODE DU BIEN: 25390021



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390021
Surface habitable	ca. 102 m²
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1975

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Etage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.09.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	134.6 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

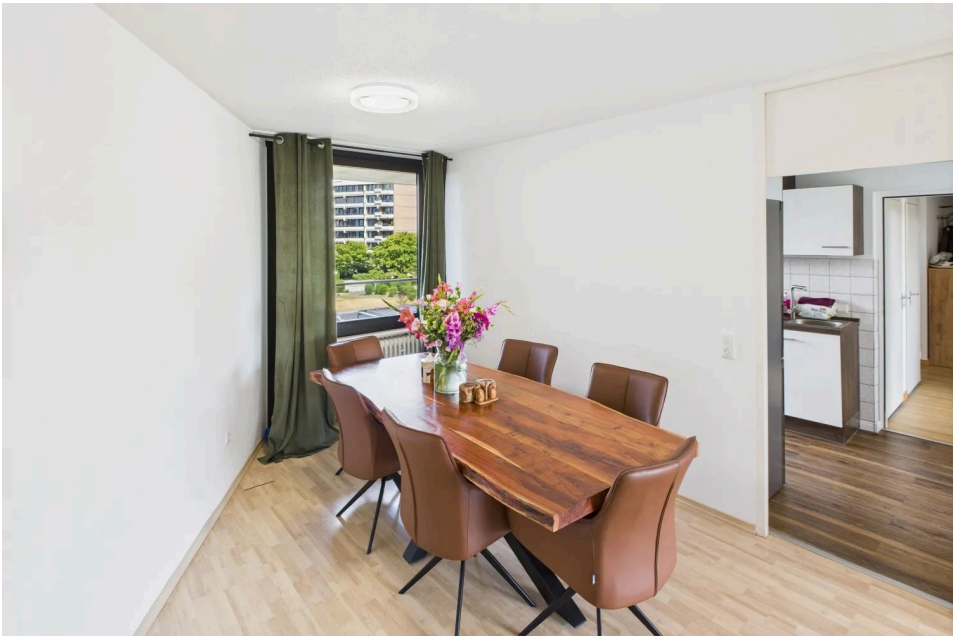
La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

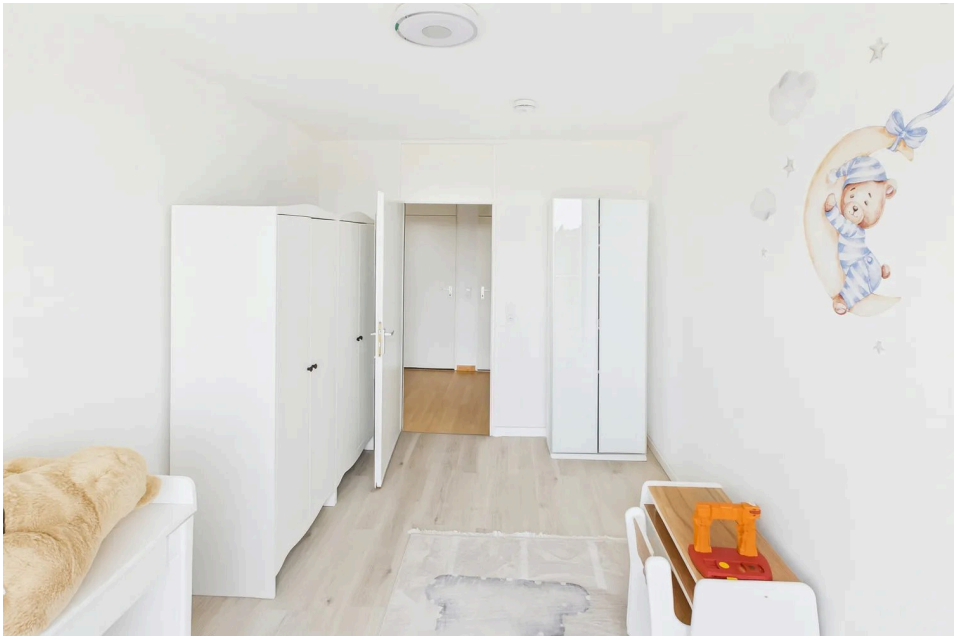
La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

La propriété





CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Une première impression

Situé dans le quartier résidentiel prisé de Westhoven, entouré d'espaces verts bien entretenus et à proximité du Rhin, ce spacieux appartement de 3 pièces, modernisé et partiellement rénové, a été construit en 1975. Le complexe bénéficie d'un cadre paisible et verdoyant tout en offrant d'excellentes liaisons avec le centre-ville de Cologne – un environnement attractif pour les locataires souhaitant s'y installer durablement. L'appartement offre environ 102 m² de surface habitable avec une distribution bien pensée, offrant espace et luminosité. Le grand séjour/salle à manger lumineux est le cœur de l'appartement et dispose de deux balcons communicants, pour un confort optimal. Le couloir spacieux dessert toutes les pièces, créant une agréable sensation d'espace. L'appartement comprend une chambre, une chambre d'enfant et un cellier pratique. Deux salles de bains modernes complètent l'appartement : l'une avec baignoire, WC et bidet, et l'autre avec douche et WC. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète et d'une modernisation partielle en août 2024. À cette occasion, les chambres et la cuisine ont été repeintes et un revêtement de sol design a été installé. Le revêtement de sol des deux salles de bains a été refait. Ces dernières ont été entièrement repensées avec des surfaces sans joint apparent et équipées d'accessoires modernes haut de gamme. Une grande partie du système électrique a été révisée, et les fenêtres, les portes-fenêtres et les radiateurs ont été soigneusement inspectés et réparés. La cuisine a été entièrement rénovée et équipée d'éléments modernes. L'appartement est actuellement loué avec succès et en toute sécurité.

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Détails des commodités

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:
tour.giraffe360.com/wohnparkwesthoven/
Verschaffen Sie sich einen guten ersten Eindruck von der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen.

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Tout sur l'emplacement

Westhoven ist ein lebendiger Stadtteil im Südosten Kölns an der Grenze zu den Stadtteilen Humboldt/Gremberg, Kalk und Deutz. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinie 7 bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Zudem liegt die Autobahn A559 in unmittelbarer Nähe, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die Infrastruktur in Westhoven ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte, kleinere Geschäfte und gastronomische Angebote in der Nähe sorgen für eine gute Versorgung.

Westhoven zeichnet sich durch ein vielfältiges Wohnangebot mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen aus. Besonders für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und grüne Umgebung schätzen, ist der Stadtteil mit seinen ruhigen Straßen und gepflegten Grünflächen attraktiv.

Für Freizeit und Erholung bietet Westhoven die Nähe zum Rhein und zu mehreren Grünanlagen, die ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten im Freien bieten.

Das gesellschaftliche Leben in Westhoven ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und lokale Initiativen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Westhoven ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch vielfältige Wohnmöglichkeiten, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 134.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com