Köln / Wahn – Wahn

Wohnhighlight: Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage und 2 Balkonen

Objektnummer: 25390036



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

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

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Auf einen Blick

Objektnummer	25390036
Wohnfläche	ca. 80 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

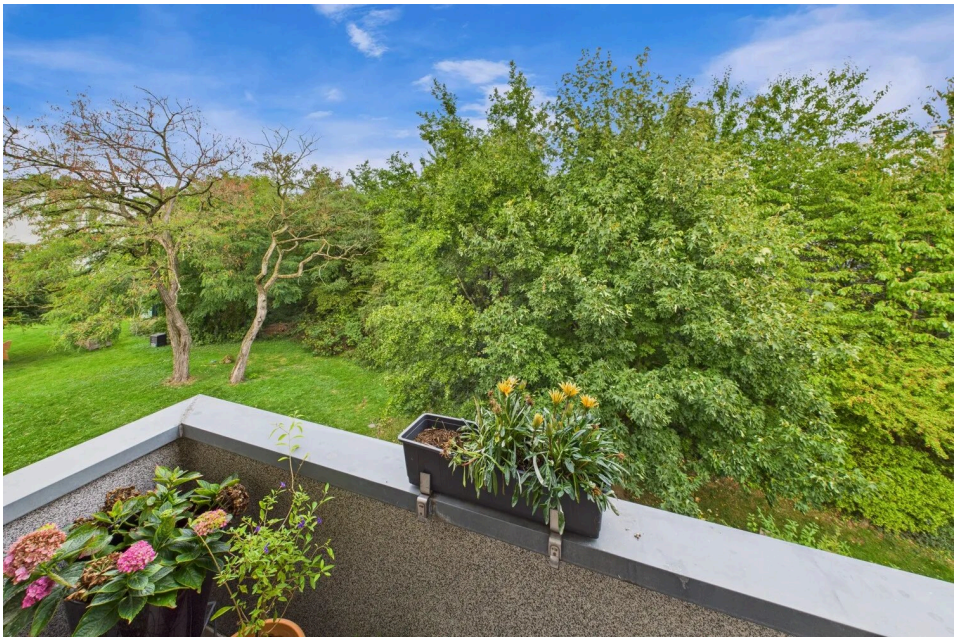
Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie

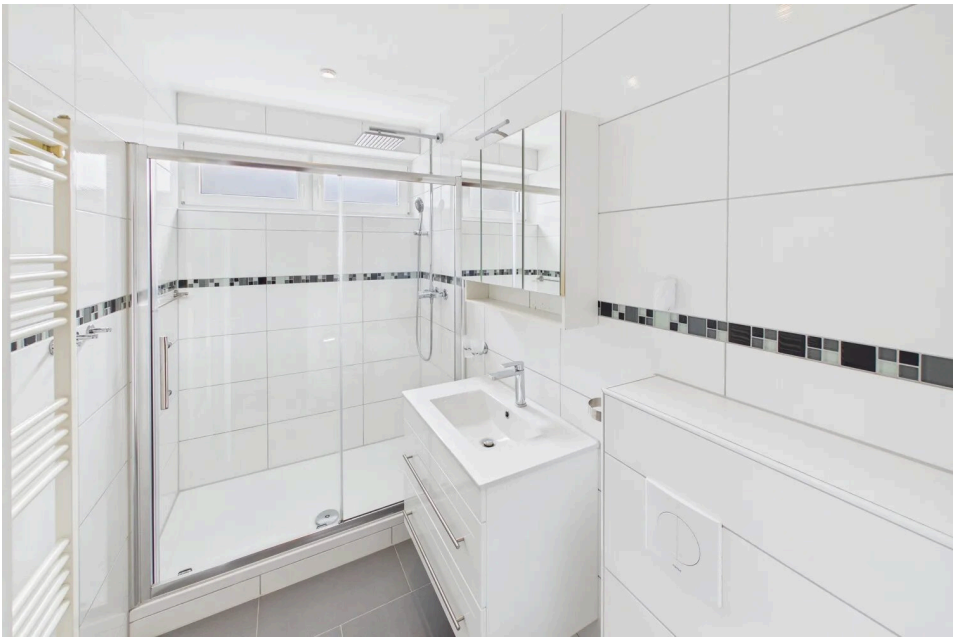




Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

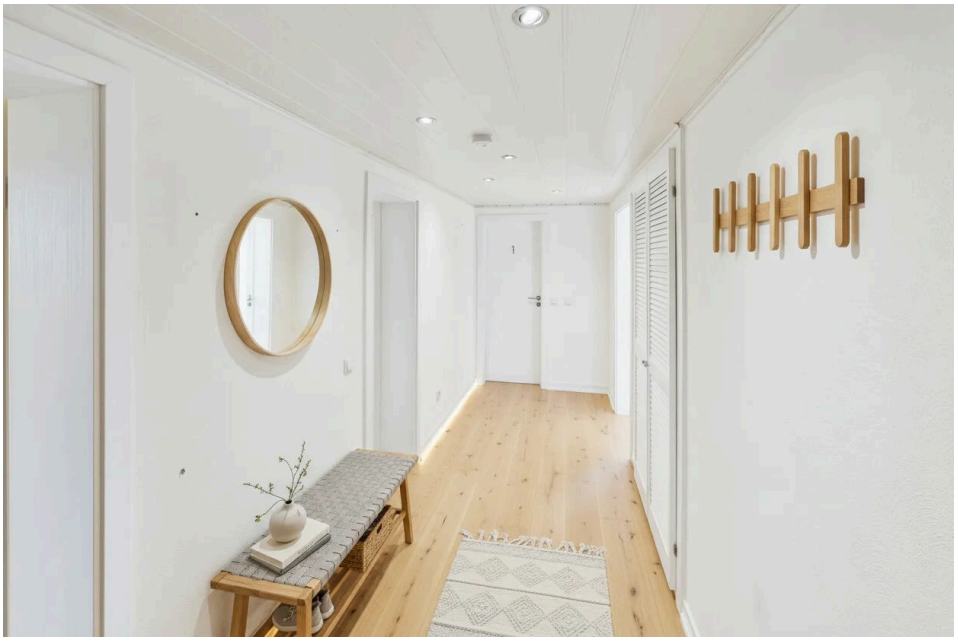
Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1961 und bietet ca. 80 m² Wohnfläche. Sie überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Komfort und angenehmer Wohnatmosphäre.

Über die kürzlich erneuerte Wohnungstür gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich. Angrenzend befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Er begeistert durch den 2023 verlegten Parkettboden, einer neuen Glastür, sowie dreifach verglasten Fenstern (2020-2025). Die Klimaanlage sorgt in heißen Sommern für Abkühlung und in den Übergangszeiten für wohlige Wärme. Zudem besteht hier die Möglichkeit eines Kaminanschlusses für gemütliche Abende in den Wintermonaten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Süd-Balkon mit Markise.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Im Gästezimmer wurde der Boden 2023 erneuert (Laminat).

Die gepflegte Wohnküche aus dem Jahr 2008 verfügt über einen direkten Zugang zum Ost-Balkon, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins Grüne. Hier befindet sich auch die zuverlässig gewartete Gastherme (2006).

Das Badezimmer wurde 2014 modernisiert und bietet eine ebenerdige Dusche, viel Tageslicht, sowie eine zeitgemäße Ausstattung.
Die integrierten Deckenstrahler in der gesamten Wohnung schaffen eine moderne und gemütliche Beleuchtung.
Ein komfortabler Abstellraum schafft nicht nur Platz und Ordnung, sondern bietet mit seinem integrierten Tresor auch ein Plus an Sicherheit.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen eigenen Kellerraum, welcher für viel zusätzlichen Stauraum sorgt. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Fahrradbereich, eine gemeinschaftliche Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie Trockenmöglichkeiten auf dem Dachboden zur Verfügung. Zudem darf der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten von allen Eigentümern genutzt werden.

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Ausstattung und Details

Modernisierungen:
- Dreifachverglaste Fenster (2020-2025)
- Badezimmer (2014)
- Diele (2014)
- Fensterbänke (2020)
- Haustür, Treppenhaus, sowie Gegensprechanlage (2021)
- Regenfallrohre (2021)
- Parkett und Laminat (2023)
- Steckdosen (2024)
- Glastür im Wohn- und Essbereich (2023)
- Wohnungstür (2023)

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Alles zum Standort

Wahn, ein vielseitiger und familienfreundlicher Stadtteil im Südosten von Köln, grenzt an die Stadtteile Wahnheide, Urbach, Langel und Grengel. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinie 7 bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Darüber hinaus sorgt die nahe gelegene Autobahn A59 für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur in Wahn ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der Frankfurter Straße und der Wahnstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Restaurants, die das Leben der Bewohner bereichern.

Charakteristisch für Wahn ist die Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die ruhigen Straßen und gepflegten Grünflächen machen den Stadtteil besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv.

Für Erholung und Freizeit bietet Wahn die Nähe zum Stadtwald Königsforst und weiteren Grünflächen. Die nahe gelegene Wahner Heide und der Wahner See bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten sind bei den Bewohnern sehr beliebt.

Das gesellschaftliche Leben in Wahn 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. Die enge Nachbarschaft und das aktive Vereinsleben tragen zur freundlichen und einladenden Atmosphäre des Stadtteils bei.

Insgesamt ist Wahn ein attraktiver und gut angebundener Stadtteil, der durch seine vielfältige Wohnstruktur, die gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein Zuhause.

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

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: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

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