Köln / Wahn – Wahn

Modern 3-room apartment with 2 balconies & air conditioning – well-maintained and comprehensively modernized!

Property ID: 25390036



PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

At a glance

Property ID	25390036
Living Space	ca. 80 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1961

Purchase Price	275.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.12.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	83.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

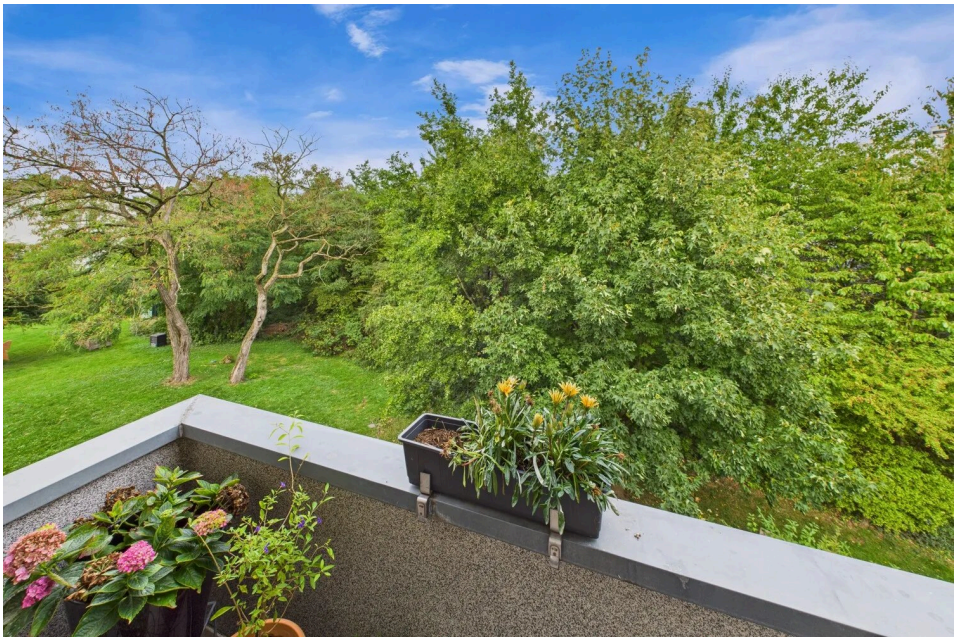
The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property

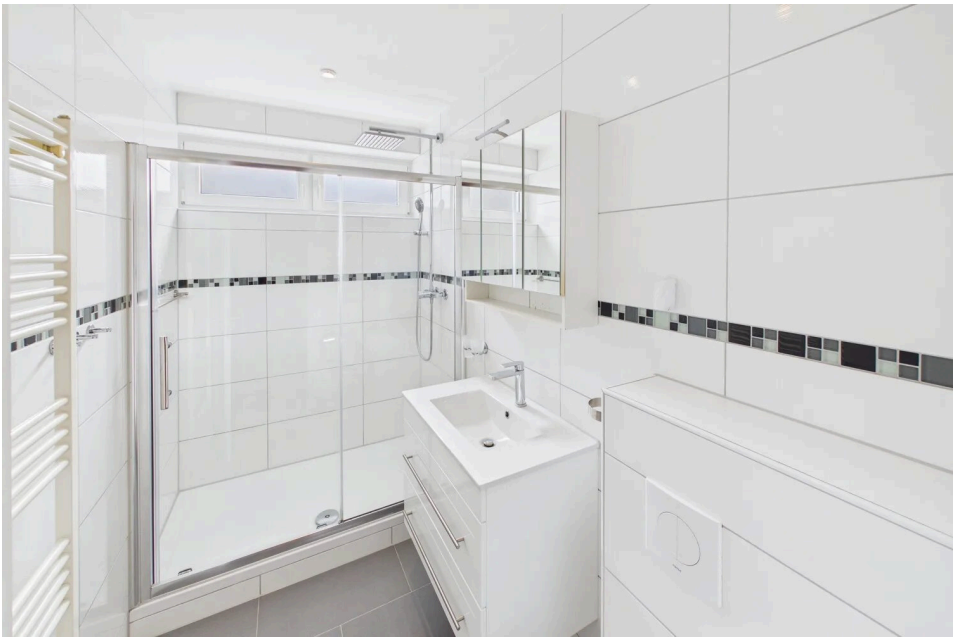




Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

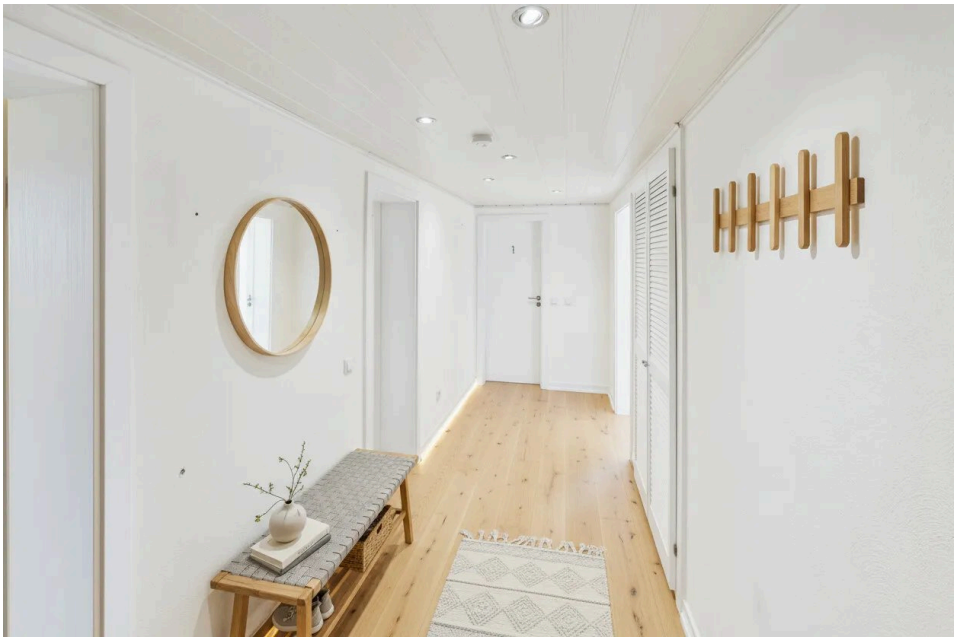
The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

The property





Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

A first impression

This charming 3-room apartment is located on the second floor of a well-maintained multi-family building constructed in 1961 and offers approximately 80 square meters of living space. It impresses with a successful combination of modern comfort and a pleasant living atmosphere. The recently renovated front door leads into an inviting entrance area. Adjacent to this is the spacious living and dining area. It features parquet flooring installed in 2023, a new glass door, and triple-glazed windows (replaced between 2020 and 2025). Air conditioning provides cooling during hot summers and comfortable warmth during the transitional seasons. There is also the option of installing a fireplace for cozy evenings in the winter months. From the living room, you can access the lovely south-facing balcony with an awning. Two further rooms are ideally suited as bedrooms, children's rooms, or offices. The flooring in the guest room was replaced in 2023 (laminate). The well-maintained eat-in kitchen, installed in 2008, offers direct access to the east-facing balcony, perfect for enjoying your first coffee of the morning with a view of the greenery. The reliably maintained gas boiler (installed in 2006) is also located here. The bathroom was modernized in 2014 and features a walk-in shower, plenty of natural light, and contemporary fixtures. Integrated ceiling spotlights throughout the apartment create a modern and inviting atmosphere. A convenient storage room not only provides ample space and organization but also offers added security with its integrated safe. A large private cellar completes the offering, providing plenty of additional storage space. Furthermore, a bicycle storage area, a shared laundry room with space for a washing machine and dryer, and drying facilities in the attic are available. The lovingly landscaped communal garden can also be enjoyed by all residents. A garage located nearby can be purchased separately if desired. The energy performance certificate has been applied for and will be provided upon request.

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Details of amenities

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)

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

All about the location

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.

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 83.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com