Köln / Wahn – Wahn

Moderno apartamento de 3 habitaciones con 2 balcones y aire acondicionado: ¡bien mantenido y completamente modernizado!

Número de propiedad: 25390036



PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

De un vistazo

Número de propiedad	25390036
Superficie habitable	ca. 80 m²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1961

Precio de compra	275.000 EUR
Piso	Piso
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.12.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	83.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

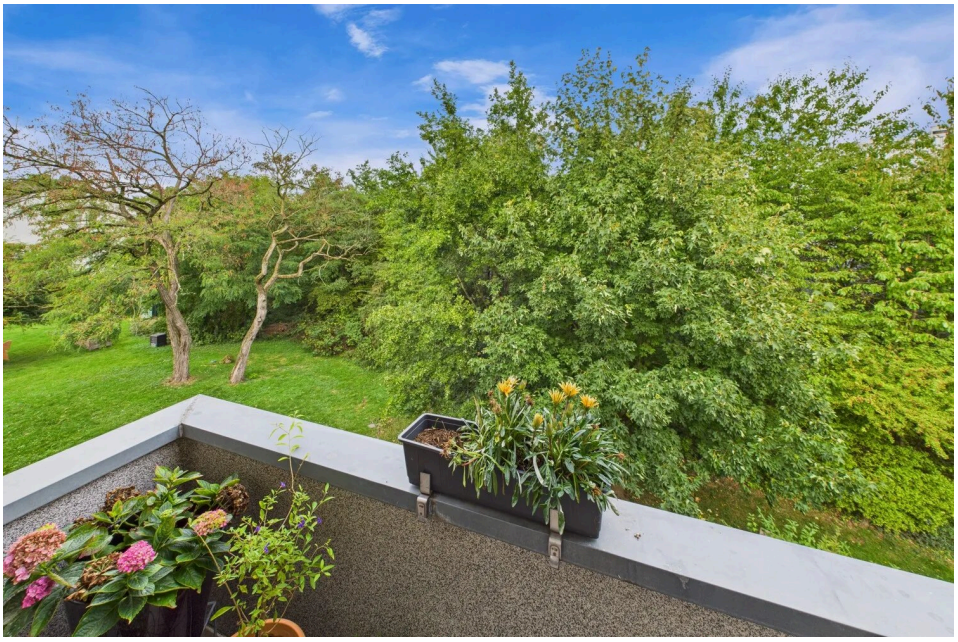
La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad

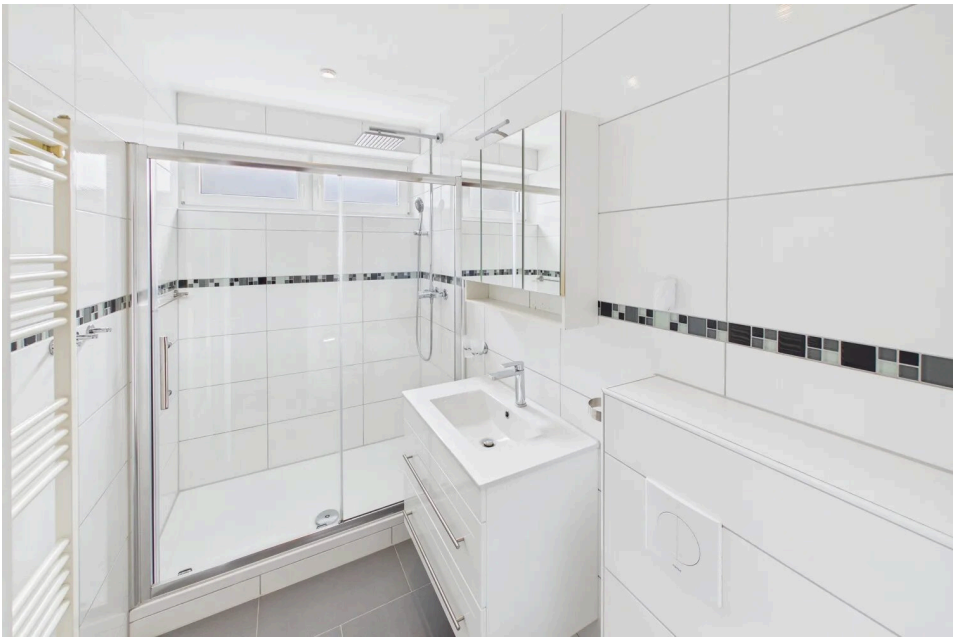




Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

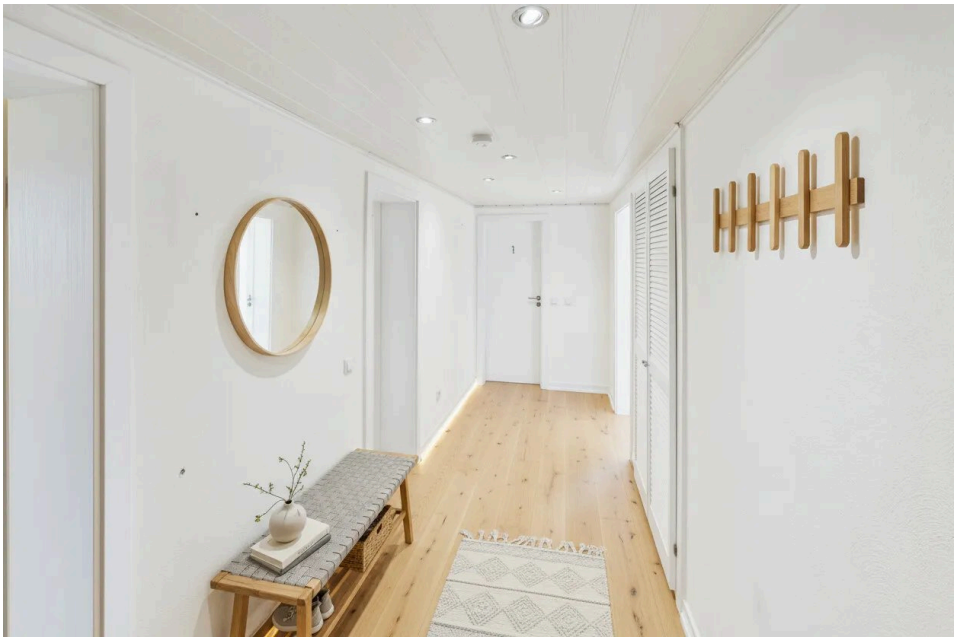
La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propiedad





Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Una primera impresión

Este encantador apartamento de 3 habitaciones se encuentra en la segunda planta de un edificio plurifamiliar bien mantenido, construido en 1961, y ofrece aproximadamente 80 metros cuadrados de espacio habitable. Impresiona por su acertada combinación de confort moderno y un ambiente agradable. La puerta principal, recientemente renovada, da paso a un acogedor recibidor. Junto a este se encuentra el espacioso salón-comedor. Cuenta con suelo de parquet instalado en 2023, una puerta de cristal nueva y ventanas de triple acristalamiento (reemplazadas entre 2020 y 2025). El aire acondicionado proporciona refrigeración durante los calurosos veranos y un calor agradable durante las estaciones de transición. También se puede instalar una chimenea para disfrutar de agradables veladas en los meses de invierno. Desde el salón se accede al encantador balcón orientado al sur con toldo. Otras dos habitaciones son ideales como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El suelo de la habitación de invitados se cambió en 2023 (laminado). La cocina-comedor, impecablemente cuidada e instalada en 2008, ofrece acceso directo al balcón orientado al este, perfecto para disfrutar del primer café de la mañana con vistas a la vegetación. La caldera de gas (instalada en 2006) también se encuentra aquí. El baño, modernizado en 2014, cuenta con ducha a ras de suelo, abundante luz natural y grifería moderna. Los focos de techo integrados en todo el apartamento crean un ambiente moderno y acogedor. Un práctico trastero no solo ofrece amplio espacio y organización, sino que también ofrece mayor seguridad gracias a su caja fuerte integrada. Una amplia bodega privada completa la oferta, ofreciendo mucho espacio de almacenamiento adicional. Además, hay un aparcamiento para bicicletas, una lavandería compartida con espacio para lavadora y secadora, y un tendedero en el ático. Todos los residentes pueden disfrutar del cuidado jardín comunitario. Si lo desea, puede adquirir por separado un garaje cercano. Se ha solicitado el certificado de eficiencia energética y se entregará bajo petición.

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Péus

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com