Köln / Wahn – Wahn

Appartement moderne de 3 pièces avec 2 balcons et climatisation – bien entretenu et entièrement modernisé !

CODE DU BIEN: 25390036



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

- 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: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390036
Surface habitable	ca. 80 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1961

Prix d'achat	275.000 EUR
Type	Etage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.12.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	83.1 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

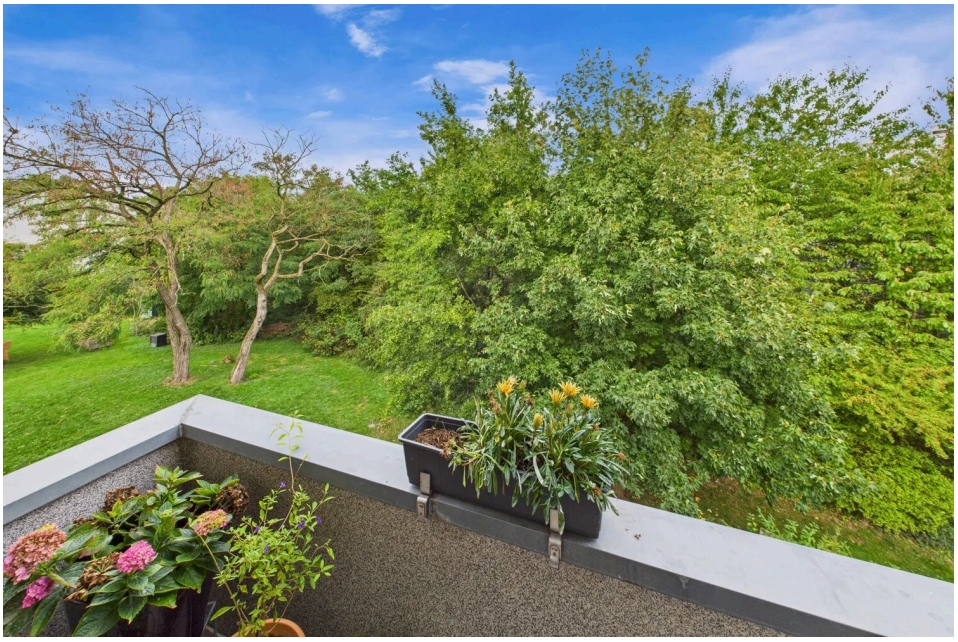
La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété

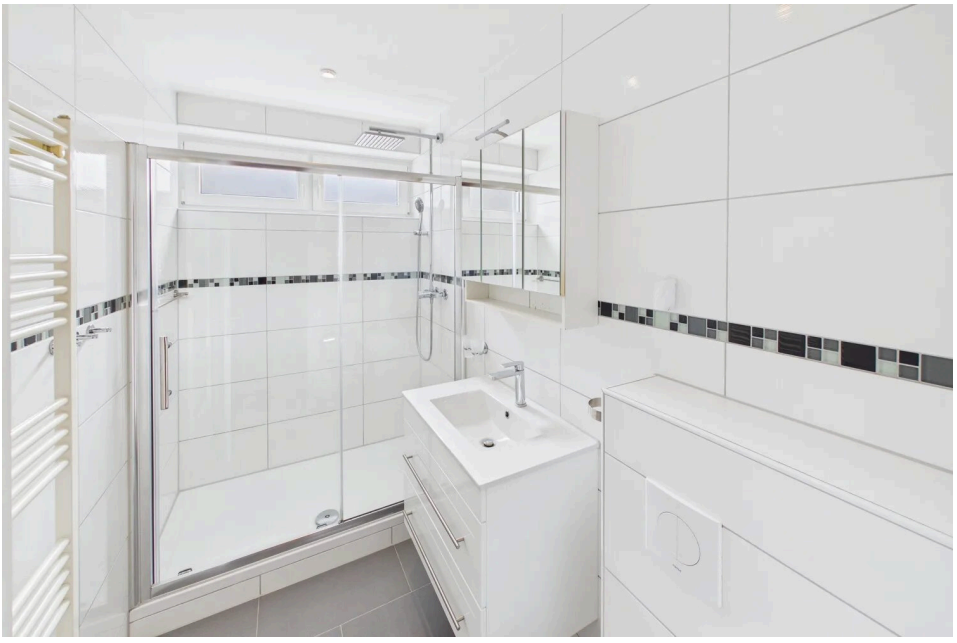




CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

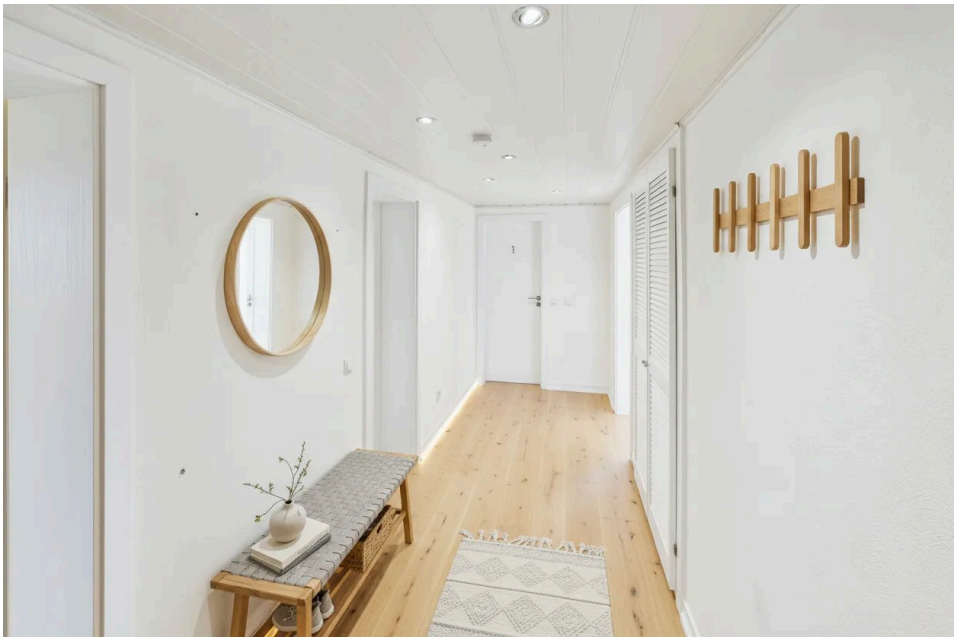
La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La propriété





CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Une première impression

Ce charmant appartement de 3 pièces est situé au deuxième étage d'un immeuble collectif bien entretenu, construit en 1961, et offre environ 80 mètres carrés de surface habitable. Il séduit par son harmonieux mélange de confort moderne et d'atmosphère chaleureuse. La porte d'entrée, récemment rénovée, s'ouvre sur un hall accueillant. Attenant à celui-ci se trouve le spacieux séjour/salle à manger. Ce dernier est doté d'un parquet posé en 2023, d'une nouvelle porte-fenêtre et de fenêtres à triple vitrage (remplacées entre 2020 et 2025). La climatisation assure un confort optimal en été et une température agréable en intersaison. Il est également possible d'installer une cheminée pour des soirées d'hiver plus intimes. Le séjour donne accès à un joli balcon exposé plein sud, équipé d'un store. Deux autres pièces peuvent parfaitement servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. Le sol de la chambre d'amis a été refait en 2023 (stratifié). La cuisine dînatoire, bien entretenue et installée en 2008, donne directement sur un balcon exposé est, idéal pour savourer son premier café du matin face à la verdure. La chaudière à gaz, fiable et installée en 2006, s'y trouve également. La salle de bains, modernisée en 2014, est équipée d'une douche à l'italienne, bénéficie d'une belle luminosité naturelle et d'équipements contemporains. Des spots encastrés au plafond créent une ambiance moderne et chaleureuse dans tout l'appartement. Un cellier pratique offre un espace de rangement généreux et une sécurité accrue grâce à son coffre-fort intégré. Une grande cave privative complète ce bien, offrant un espace de rangement supplémentaire appréciable. Un local à vélos, une buanderie commune avec emplacement pour lave-linge et sèche-linge, ainsi qu'un espace de séchage dans les combles sont également à disposition. Le jardin commun, soigneusement aménagé, est accessible à tous les résidents. Un garage situé à proximité peut être acquis séparément. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été demandé et sera fourni sur demande.

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

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