Köln / Wahn – Wahn

Μοντέρνο διαμέρισμα 3 δωματίων με 2 μπαλκόνια και κλιματισμό – καλοδιατηρημένο και πλήρως εκσυγχρονισμένο!

Αριθμός ακινήτου: 25390036



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 275.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 80 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25390036
Επιφάνεια	ca. 80 m²
Πάτωμα	2
Δωμάτια	3
Κατάσταση του ακινήτου	2
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1961

Τιμή αγοράς	275.000 EUR
Διαμέρισμα	Πάτωμα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.12.2028
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	83.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1961

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

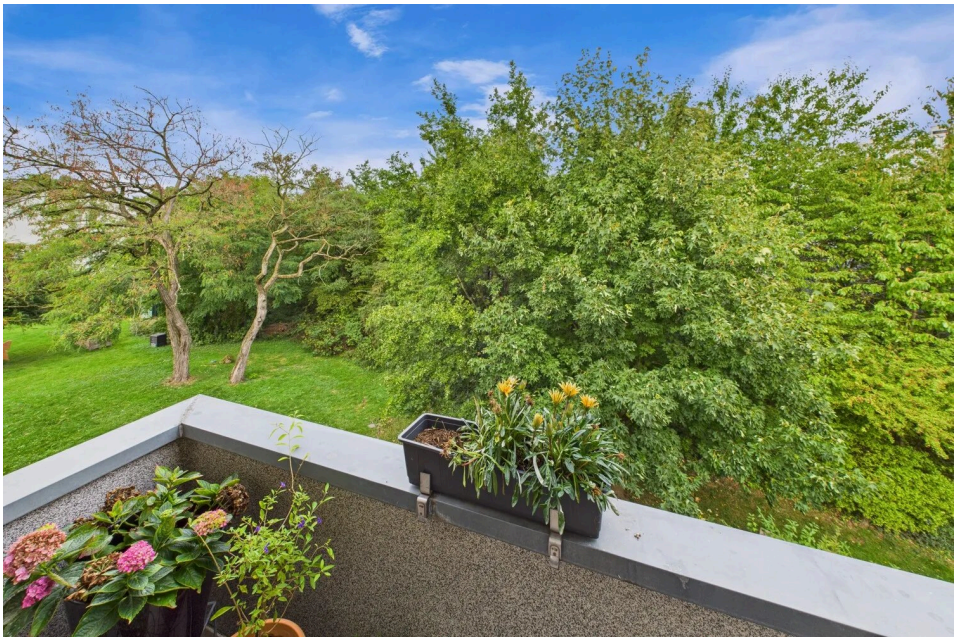
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο

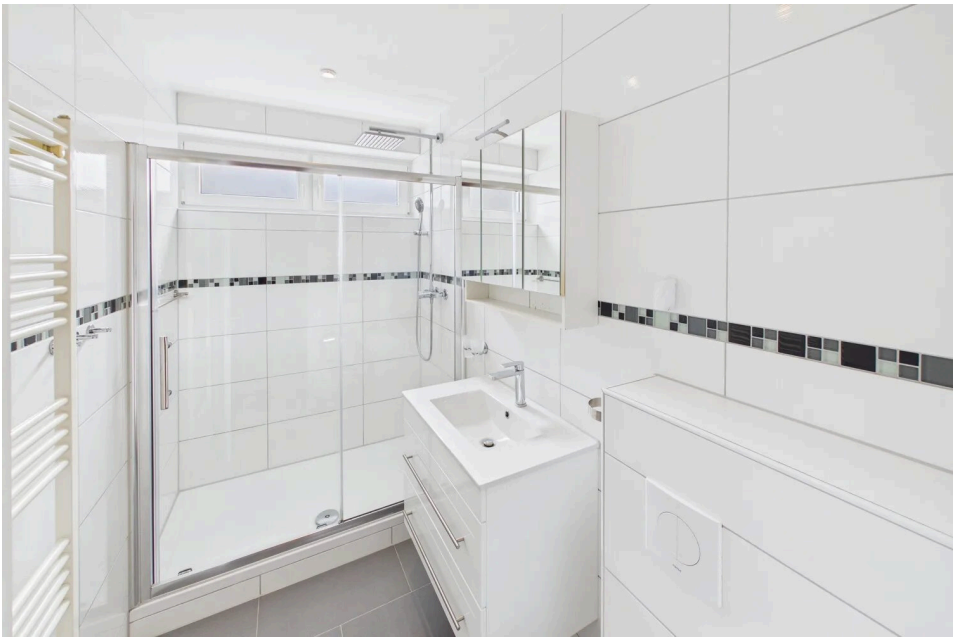




Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

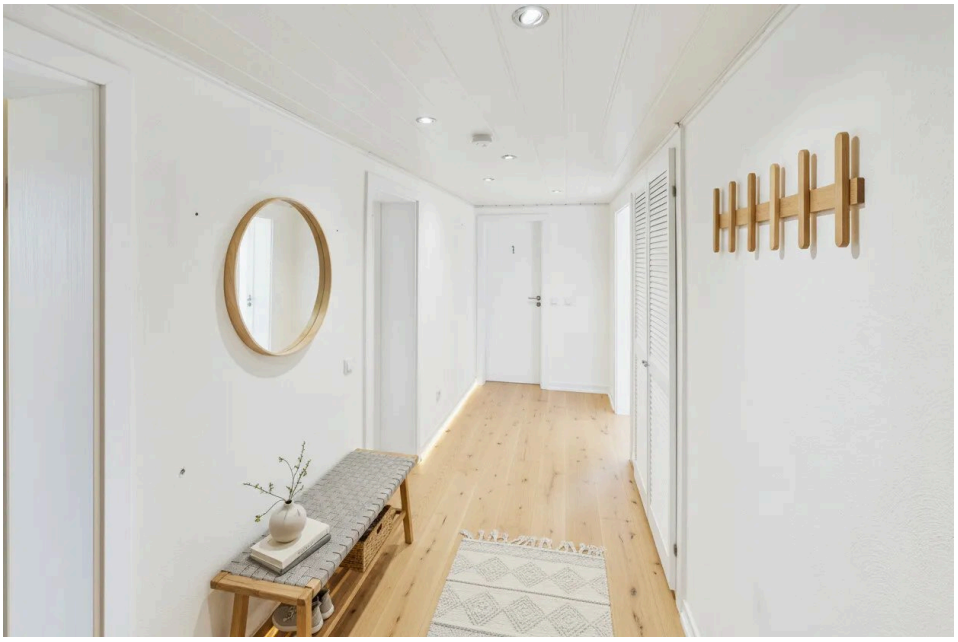
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το γοητευτικό διαμέρισμα 3 δωματίων βρίσκεται στον δεύτερο όροφο ενός καλοδιατηρημένου πολυκατοικίας που κατασκευάστηκε το 1961 και προσφέρει περίπου 80 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης. Εντυπωσιάζει με έναν επιτυχημένο συνδυασμό σύγχρονης άνεσης και ευχάριστης ατμόσφαιρας διαβίωσης. Η πρόσφατα ανακαινισμένη μπροστινή πόρτα οδηγεί σε έναν φιλόξενο χώρο εισόδου. Δίπλα σε αυτόν βρίσκεται το ευρύχωρο σαλόνι και η τραπεζαρία. Διαθέτει παρκέ δάπεδο που τοποθετήθηκε το 2023, μια νέα γυάλινη πόρτα και τριπλά τζάμια (αντικαταστάθηκαν μεταξύ 2020 και 2025). Ο κλιματισμός παρέχει ψύξη κατά τη διάρκεια των ζεστών καλοκαιριών και άνετη ζεστασιά κατά τις μεταβατικές εποχές. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα εγκατάστασης τζακιού για ζεστά βράδια τους χειμερινούς μήνες. Από το σαλόνι, μπορείτε να έχετε πρόσβαση στο υπέροχο μπαλκόνι με νότιο προσανατολισμό με τέντα. Δύο ακόμη δωμάτια είναι ιδανικά κατάλληλα ως υπνοδωμάτια, παιδικά δωμάτια ή γραφεία. Το δάπεδο στο δωμάτιο επισκεπτών αντικαταστάθηκε το 2023 (laminate). Η καλοδιατηρημένη κουζίνα με τραπεζαρία, που εγκαταστάθηκε το 2008, προσφέρει άμεση πρόσβαση στο μπαλκόνι με ανατολικό προσανατολισμό, ιδανικό για να απολαύσετε τον πρώτο σας πρωινό καφέ με θέα στο πράσινο. Ο αξιόπιστα συντηρημένος λέβητας αερίου (που εγκαταστάθηκε το 2006) βρίσκεται επίσης εδώ. Το μπάνιο ανακαινίστηκε το 2014 και διαθέτει καμπίνα ντους, άπλετο φυσικό φως και σύγχρονα φωτιστικά. Ενσωματωμένα σποτ οροφής σε όλο το διαμέρισμα δημιουργούν μια μοντέρνα και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Μια βολική αποθήκη όχι μόνο παρέχει άφθονο χώρο και οργάνωση, αλλά προσφέρει και πρόσθετη ασφάλεια με το ενσωματωμένο χρηματοκιβώτιο. Ένα μεγάλο ιδιωτικό κελάρι ολοκληρώνει την προσφορά, παρέχοντας άφθονο επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Επιπλέον, διατίθενται χώρος αποθήκευσης ποδηλάτων, κοινόχρηστο πλυσταριό με χώρο για πλυντήριο ρούχων και στεγνωτήριο, καθώς και εγκαταστάσεις στεγνωτηρίου στη σοφίτα. Ο όμορφα διαμορφωμένος κοινόχρηστος κήπος μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί από όλους τους κατοίκους. Ένα γκαράζ που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση μπορεί να αγοραστεί ξεχωριστά, εάν το επιθυμείτε. Έχει υποβληθεί αίτηση για πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης και θα παρασχεθεί κατόπιν αιτήματος.

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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)

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Péus

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com