Köln / Wahn – Wahn

Modern, 3 szobás apartman 2 erkéllyel és klímával – jól karbantartott és teljeskörüen felújított!

VP azonosító: 25390036



VÉTELÁR: 275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Áttekintés

VP azonosító	25390036
Hasznos lakótér	ca. 80 m²
Emelet	2
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1961

Vételár	275.000 EUR
Lakás	Emelet
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.12.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	83.1 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

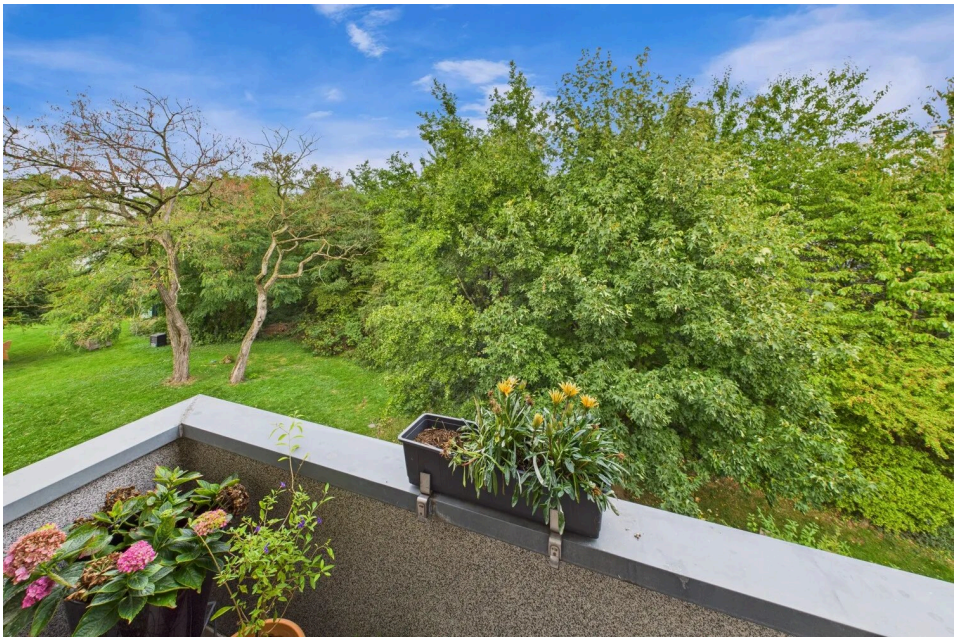
Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan

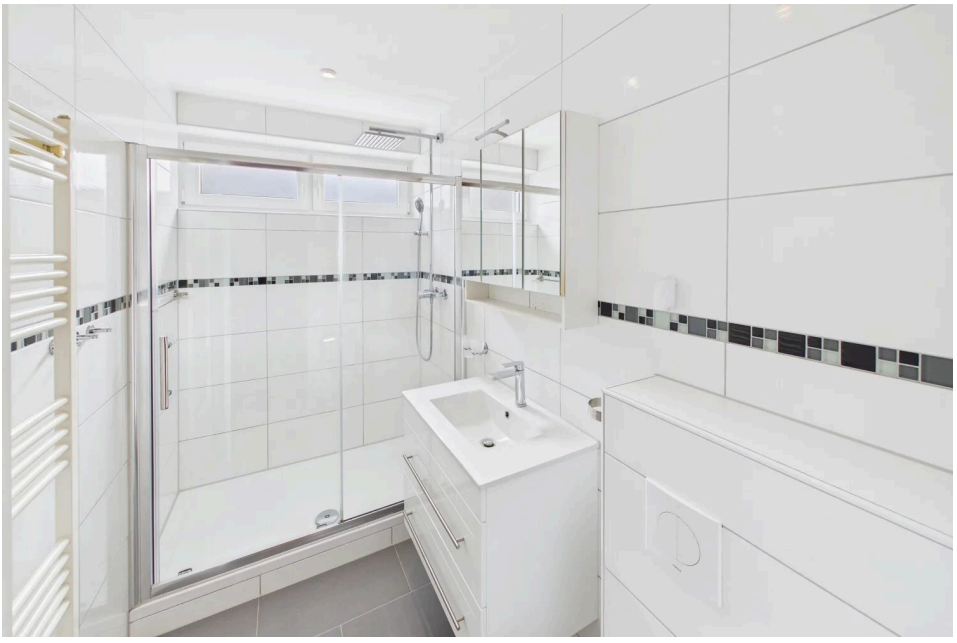




VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

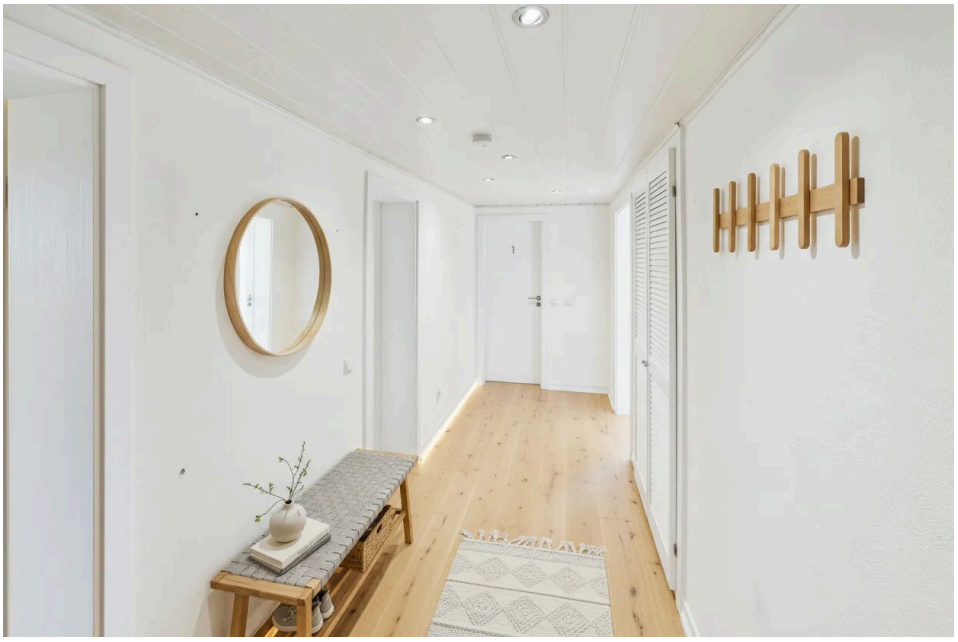
Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az ingatlan





VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Az elso benyomás

Ez a bájos, 3 szobás lakás egy 1961-ben épült, jól karbantartott társasház második emeletén található, és körülbelül 80 négyzetméternyi lakóteret kínál. A modern kényelem és a kellemes lakókörnyezet sikeres kombinációjával lenyugözo. A nemrég felújított bejárati ajtó egy hívogató elotérbe vezet. Ehhez csatlakozik a tágas nappali és étkezo. A lakásban 2023-ban parkettázott padló, új üvegajtó és háromrétegu üvegezésu ablakok (amelyeket 2020 és 2025 között cseréltek) találhatók. A forró nyáron légkondicionáló gondoskodik a hutésrol, az átmeneti évszakokban pedig a kellemes melegrol. A téli hónapokban kandalló beépítésére is van lehetoség a hangulatos estékhez. A nappaliból a szép, déli fekvésu, napellenzos erkélyre juthatunk ki. További két szoba ideális hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodának. A vendégszoba padlóburkolatát 2023-ban cserélték (laminált padló). A 2008-ban telepített, jól karbantartott étkezos konyha közvetlen hozzáférést biztosít a keleti fekvésu erkélyhez, amely tökéletes a reggeli elso kávé élvezetéhez a zöld környezetben. A megbízhatóan karbantartott gázkazán (2006-ban telepítve) is itt található. A fürdoszobát 2014-ben modernizálták, zuhanyzóval, rengeteg természetes fénnyel és modern lámpatestekkel rendelkezik. Az egész lakásban beépített mennyezeti spotlámpák modern és hívogató hangulatot teremtenek. A praktikus tárolóhelyiség nemcsak boséges helyet és rendszerezést biztosít, hanem beépített széffel is fokozott biztonságot nyújt. Egy nagy, privát pince teszi teljessé az ajánlatot, amely rengeteg további tárolóhelyet biztosít. Ezenkívül kerékpártároló, közös mosókonyha mosógép és szárítógép számára kialakított hellyel, valamint szárítási lehetoség a padláson áll rendelkezésre. A szépen parkosított közös kertet minden lakó élvezheti. A közelben található garázs külön megvásárolható, ha szükséges. Az energetikai tanúsítványt igényelték, amelyet kérésre biztosítunk.

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com