Köln / Wahn – Wahn

Moderno appartamento di 3 locali con 2 balconi e aria condizionata, ben tenuto e completamente ristrutturato!

Codice oggetto: 25390036



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390036
Superficie netta	ca. 80 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1961

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.12.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	83.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

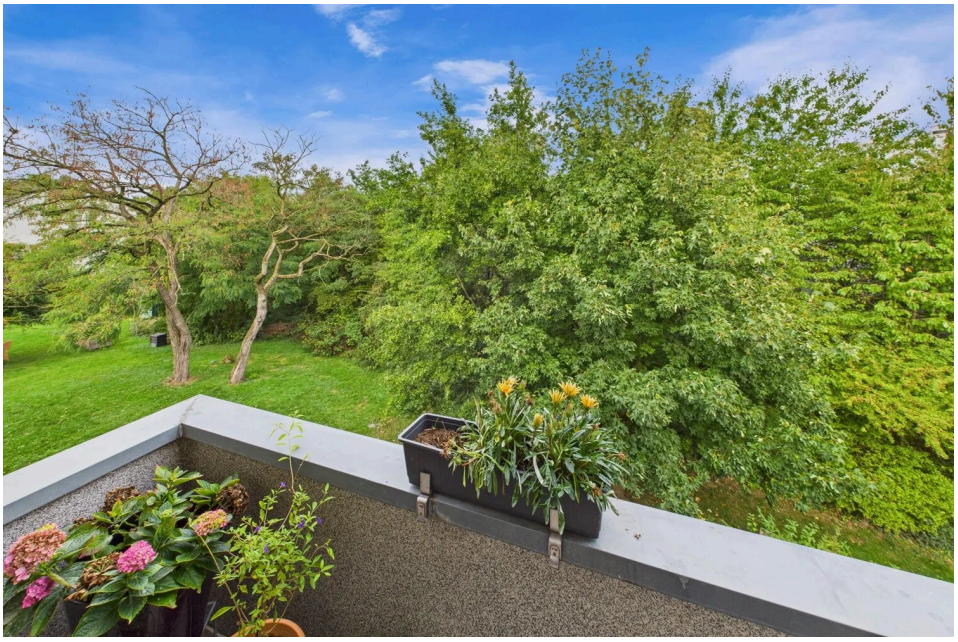
La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà

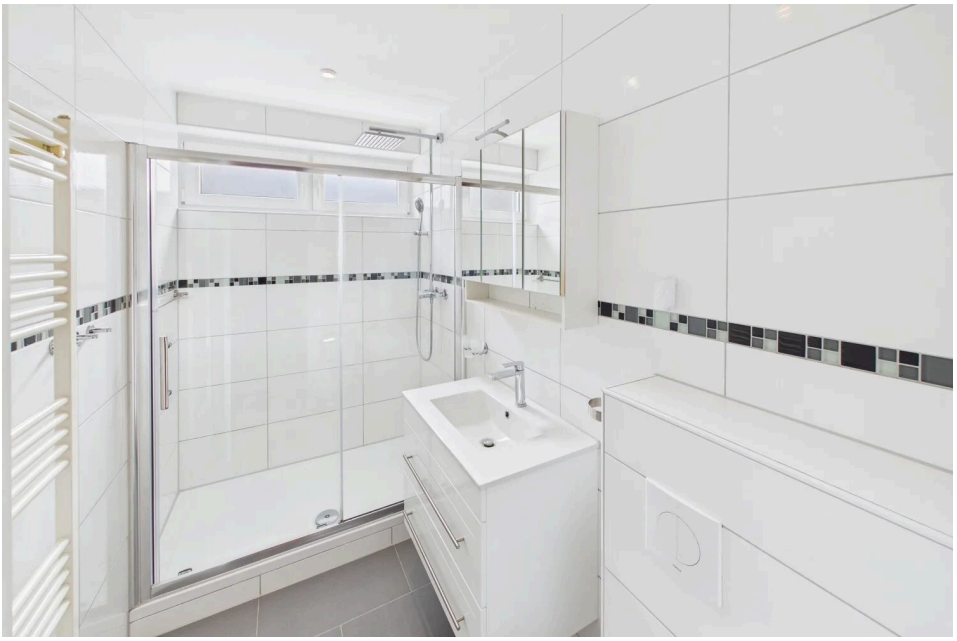




Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

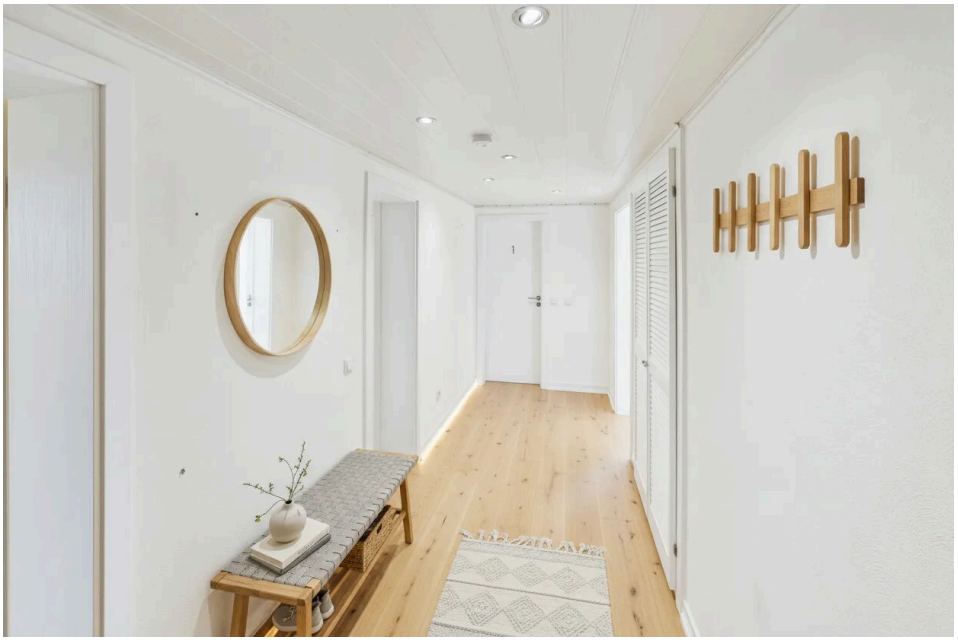
La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

La proprietà





Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di tre locali si trova al secondo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1961, e offre circa 80 metri quadrati di superficie abitabile. Colpisce per la riuscita combinazione di comfort moderni e un'atmosfera piacevole. La porta d'ingresso, recentemente ristrutturata, conduce a un'accogliente zona d'ingresso. Adiacente a questa si trova l'ampia zona giorno e pranzo. Presenta pavimenti in parquet installati nel 2023, una nuova porta a vetri e finestre con tripli vetri (sostituite tra il 2020 e il 2025). L'aria condizionata garantisce un piacevole raffrescamento nelle calde estati e un piacevole tepore nelle stagioni intermedie. C'è anche la possibilità di installare un camino per serate accoglienti nei mesi invernali. Dal soggiorno si accede al grazioso balcone esposto a sud con tenda da sole. Altre due stanze sono ideali come camere da letto, camerette o uffici. Il pavimento della camera degli ospiti è stato sostituito nel 2023 (laminato). La cucina abitabile, ben tenuta e installata nel 2008, offre accesso diretto al balcone esposto a est, perfetto per gustare il primo caffè del mattino con vista sul verde. Qui si trova anche la caldaia a gas (installata nel 2006), sempre in perfette condizioni. Il bagno è stato rimodernato nel 2014 e dispone di una cabina doccia, abbondante luce naturale e sanitari moderni. I faretti a soffitto integrati in tutto l'appartamento creano un'atmosfera moderna e accogliente. Un comodo ripostiglio non solo offre ampio spazio e organizzazione, ma offre anche maggiore sicurezza grazie alla cassaforte integrata. Un'ampia cantina privata completa l'offerta, offrendo ampio spazio aggiuntivo. Sono inoltre disponibili un deposito per biciclette, una lavanderia in comune con spazio per lavatrice e asciugatrice e un'area per l'asciugatura in soffitta. Il giardino condominiale, curato nei minimi dettagli, è a disposizione di tutti i residenti. Un garage nelle vicinanze può essere acquistato separatamente, se lo si desidera. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e verrà fornito su richiesta.

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com