Köln – Wahn

Neubau oder Bestandsnutzung: Doppelhaushälfte mit Dachterrasse und 3 Stellplätzen in Köln-Wahn!

Objektnummer: 26390019



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 640 m^2

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26390019
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie

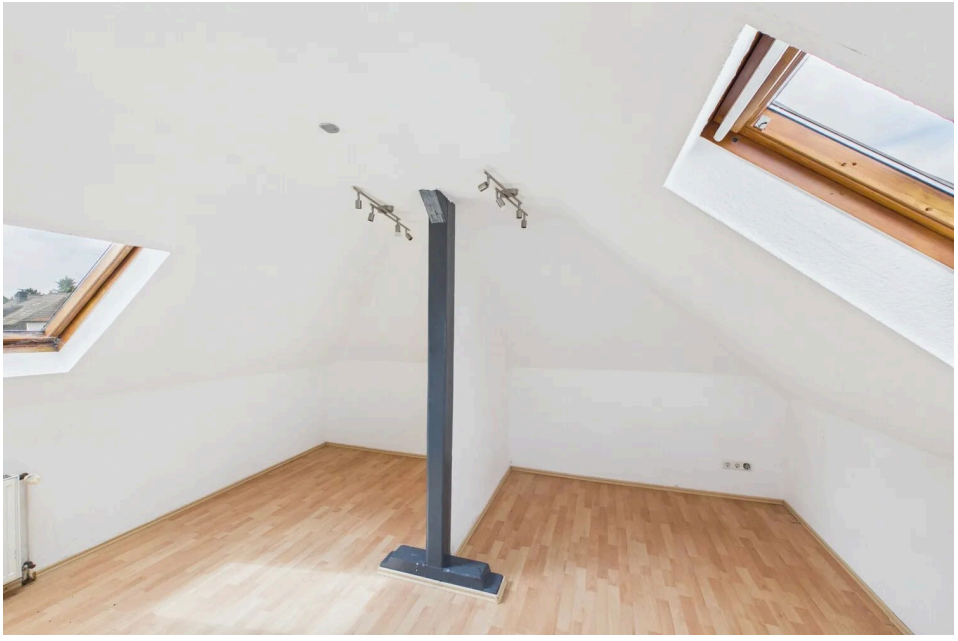




Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie



Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1950 auf einem ca. 642 m² großen Grundstück – eine Immobilie mit Charakter, gewachsener Struktur und viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² bietet das Haus eine solide Grundlage für Käuferinnen und Käufer, die Freude daran haben, ein bestehendes Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Die Doppelhaushälfte ist bereits unbewohnt und kann daher kurzfristig übernommen werden.

Für das Grundstück kommt auch eine Neubebauung gemäß § 34 BauGB in Betracht. Hierzu liegen bereits Planungsunterlagen eines Architekten vor, die einen ersten Einblick in eine mögliche Bebauung geben. Die konkrete Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit ist durch die zuständige Baubehörde zu prüfen.

Die Raumaufteilung spricht besonders Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf sowie Menschen an, die Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach verbinden möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die offene Gestaltung schafft einen einladenden Mittelpunkt des Hauses – einen Ort für gemeinsames Wohnen, Essen, Lachen und Leben. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rückwärtige Terrasse und in den Garten, der zusätzlichen Freiraum und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Wannenbad mit Duschabtrennung. Helle Fliesen prägen weite Teile dieser Ebene und unterstreichen die praktische, gut nutzbare Wohnstruktur.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer – die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Sie sind mit Laminatboden ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die Dachterrasse. Sie schafft einen geschützten Rückzugsort unter freiem Himmel und lädt dazu ein, den Tag bei einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen, laue Sommerabende zu genießen oder am Morgen mit einer Tasse Kaffee in Ruhe in den Tag zu starten. So entsteht zusätzlicher Freiraum, der das Wohngefühl auf angenehme Weise erweitert.

Das Dachgeschoss ist bequem über eine Treppe angebunden und verfügt über ein

weiteres Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Hier entsteht ein separater Rückzugsbereich, der sich hervorragend als Jugendzimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder Homeoffice nutzen lässt.

Insgesamt bietet die Doppelhaushälfte drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Badezimmer, eine offene Küche, eine Terrasse, eine Dachterrasse und einen Garten. Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem der Hausanschlussraum sowie die Gaszentralheizung.

Zur Ausstattung gehören isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Laminatböden in den Schlafräumen sowie Fliesen im Erdgeschoss. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem sanierungsbedürftigen, aber nutzbaren Zustand. Darin liegt die besondere Chance, das Haus nach den eigenen Wünschen, Ansprüchen und Ausstattungsstandards neu zu gestalten und Schritt für Schritt ein ganz persönliches Zuhause entstehen zu lassen.

Alternativ eröffnet das Grundstück gegebenenfalls die Möglichkeit, über eine Neubebauung nachzudenken. Die bereits vorhandenen Architektenpläne können hierfür als erste Planungsgrundlage dienen. Sämtliche baulichen Möglichkeiten sind vom Käufer eigenständig mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Energieausweis wird nachgereicht.

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1950
- Ca. 112 m² Wohnfläche
- Ca. 642 m² Grundstücksfläche
- Bereits unbewohnt und kurzfristig übernehmbar
- Insgesamt 4 Zimmer ohne Küche und Bäder
- 3 Schlafzimmer auf Obergeschoss und Dachgeschoss verteilt
- 2 Badezimmer mit Wannenbad im Erdgeschoss und Duschbad im Dachgeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss
- Offene Küche in den Wohnbereich integriert
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse und in den Garten
- Großzügiger Gartenbereich zur individuellen Nutzung
- Dachterrasse im Obergeschoss als zusätzlicher Außenbereich
- Teilunterkellerung mit Hausanschlussraum
- Gaszentralheizung vorhanden
- Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Sonstige Angaben

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Objektnummer: 26390019 - 51147 Köln – Wahn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com