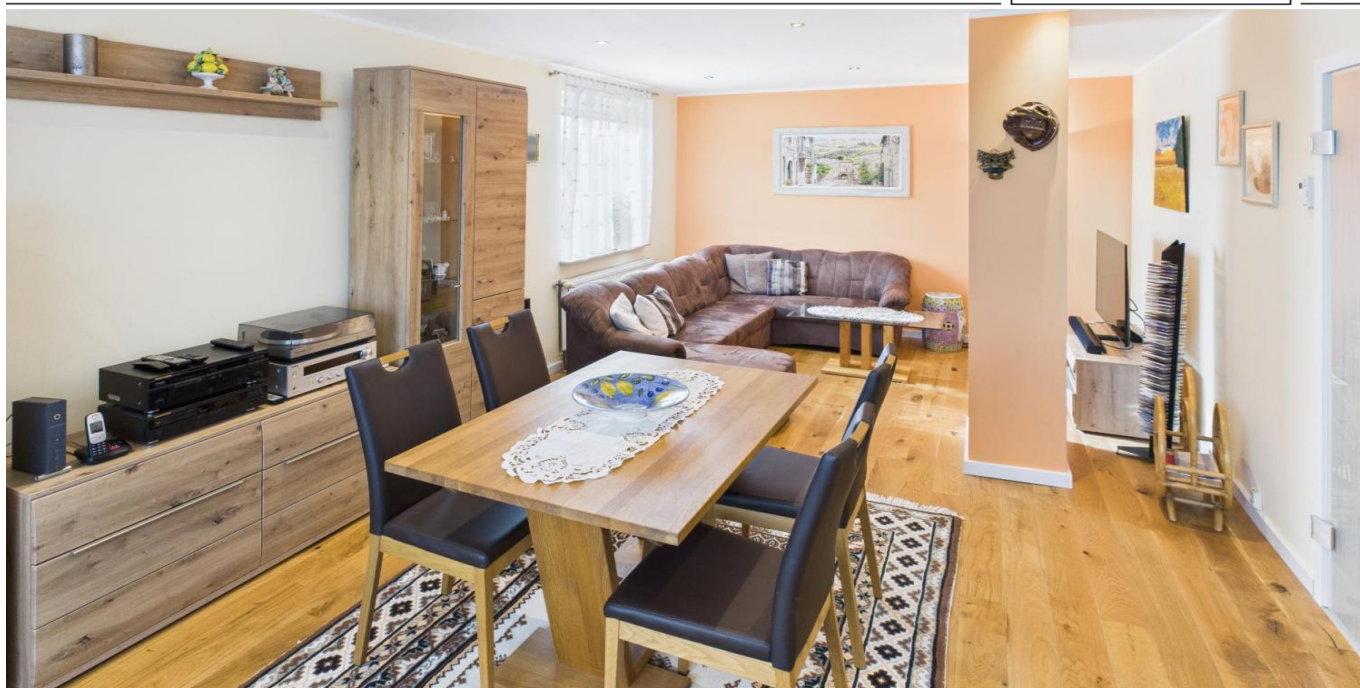


Köln / Wahn – Wahn

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen & Klimaanlage – Gepflegt und umfassend modernisiert!

Objektnummer: 25390036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

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

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25390036              |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1961                  |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 290.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |               |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 83.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.12.2028    | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1961          |

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Die Immobilie



### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1961 und bietet ca. 80 m² Wohnfläche. Sie überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Komfort und angenehmer Wohnatmosphäre.

Über die kürzlich erneuerte Wohnungstür gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich. Angrenzend befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Er begeistert durch den 2023 verlegten Parkettboden, einer neuen Glastür, sowie dreifach verglasten Fenstern (2020-2025). Die Klimaanlage sorgt in heißen Sommern für Abkühlung und in den Übergangszeiten für wohlige Wärme. Zudem besteht hier die Möglichkeit eines Kaminanschlusses für gemütliche Abende in den Wintermonaten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Süd-Balkon mit Markise.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Im Gästezimmer wurde der Boden 2023 erneuert (Laminat).

Die gepflegte Wohnküche aus dem Jahr 2008 verfügt über einen direkten Zugang zum Ost-Balkon, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins Grüne. Hier befindet sich auch die zuverlässig gewartete Gastherme (2006).

Das Badezimmer wurde 2014 modernisiert und bietet eine ebenerdige Dusche, viel Tageslicht, sowie eine zeitgemäße Ausstattung.

Die integrierten Deckenstrahler in der gesamten Wohnung schaffen eine moderne und gemütliche Beleuchtung.

Ein komfortabler Abstellraum schafft nicht nur Platz und Ordnung, sondern bietet mit seinem integrierten Tresor auch ein Plus an Sicherheit.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen eigenen Kellerraum, welcher für viel zusätzlichen Stauraum sorgt. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Fahrradbereich, eine gemeinschaftliche Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie Trockenmöglichkeiten auf dem Dachboden zur Verfügung. Zudem darf der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten von allen Eigentümern genutzt werden.

Auf Wunsch kann eine in unmittelbarer Nähe gelegene Garage übernommen werden.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird nachgereicht.

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Ausstattung und Details

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)



Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – 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: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – Wahn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25390036 - 51147 Köln / Wahn – 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)