Köln – Wahnheide

Vermietete, großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 23390008_1

KAUFPREIS: 230.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 70,2 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

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

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Auf einen Blick

Objektnummer	23390008_1
Wohnfläche	ca. 70,2 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	148.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

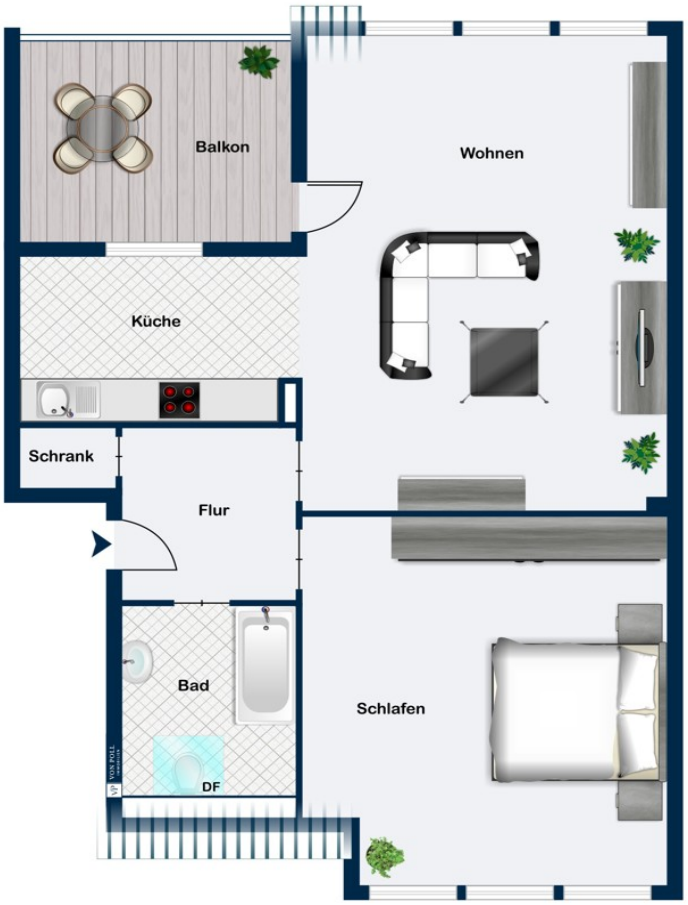
Die Immobilie

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne, modernisierte Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss bietet mit ihren 70,2 Quadratmetern Wohnfläche Platz für bis zu zwei Personen. Das Dachgeschoss befindet sich in der dritten Etage, sodass die Wohnung auch ohne Aufzug bequem erreichbar ist. Zum Verweilen und Entspannen lädt das große Wohnzimmer mit offener Küche und Balkon ein. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein gemütliches, großes Bett und einen Kleiderschrank. Das modernisierte Tageslichtbad mit großformatigen, weißen Wandfliesen verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Der Flur bietet zusätzlich eine praktische Abstellkammer. Die Elektrik der Wohnung wurde bereits modernisiert. Zu der Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit Fenster und massiven Wänden. Den Bewohner des Hauses stehen als Gemeinschaftsräume ein Fahrradkeller und eine Waschküche zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsgarten kann ebenfalls genutzt werden. Die Wohnung ist seit Anfang 2023 gut vermietet mit einer Kaltmiete von 800 Euro pro Monat. Das Hausgeld beträgt aktuell 360 Euro pro Monat. Hiervon können 295,73 Euro auf den Mieter umgelegt werden. Im Hausgeld enthalten ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 22 Euro monatlich.

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Ausstattung und Details

- modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne
- modernisierte Elektrik
- Laminatboden

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich trotz ihrer Nähe zu Autobahn und Flughafen in einer sehr ruhigen, angenehmen Wohnlage. Der Bieselwald lädt zum Spazierengehen ein und zahlreiche Sportvereine bieten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die Auffahrt der A59, die Köln mit Bonn verbindet, ist nur rund 1,1 Kilometer entfernt. Die S-Bahn-Haltestelle Porz-Wahn mit Park + Ride Parkplätzen ist mit dem Auto nur rund sieben Minuten entfernt. Die gute Anbindung an die Innenstädte von Köln und Bonn machen diese Wohnung zu einem idealen Ort für Pendler.

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 148.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com