

Köln – Wahnheide

Vermietete, großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23390008_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,2 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

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

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23390008_1
Superficie netta	ca. 70,2 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	148.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

La proprietà

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a blue screen displaying a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code below it. In the background, a laptop and a smaller smartphone are shown, both displaying the Von Poll Immobilien website. The website shows a search interface with a map and various filters. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner of the advertisement. The text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) is prominently displayed. Below it, the text "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) is shown. The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Dettagli dei servizi

- modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne
- modernisierte Elektrik
- Laminatboden

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich trotz ihrer Nähe zu Autobahn und Flughafen in einer sehr ruhigen, angenehmen Wohnlage. Der Bieselwald lädt zum Spaziergehen 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.

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23390008_1 - 51147 Köln – Wahnheide

Partner di contatto

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

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 Colonia-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com