Köln – Wahnheide

Kapitalanleger aufgepasst! Gepflegte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 25390020

KAUFPREIS: 159.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 52 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

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

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25390020
Wohnfläche	ca. 52 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m² bietet die Wohnung eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer soliden und werthaltigen Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial sind. Die Einheit ist zuverlässig vermietet und garantiert stabile Mieteinnahmen.

Der großzügige und helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt Zugang zu einem angrenzenden Balkon. Die Küche bietet viel Platz und ermöglicht eine komfortable Nutzung für Mieter mit gehobenen Ansprüchen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer und das gepflegte Badezimmer mit neuer Badewanne sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Moderne dreifachverglaste Fenster aus dem Jahr 2018 tragen zur Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima bei. Die Beheizung erfolgt über eine neue Öl-Zentralheizung, die 2022 installiert wurde. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktischen Stauraum. Der Stellplatz befindet sich unmittelbar vor dem Haus.

Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Alles zum Standort

Wahnheide ist ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil im Südosten von Köln und grenzt an die Stadtteile Wahn, Urbach und Grengel. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinie 7 bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sorgt zudem die nahe gelegene Autobahn A59.

Wahnheide verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Supermärkte, kleinere Läden und gastronomische Angebote sorgen für eine gute Versorgung.

Wahnheide zeichnet sich durch seine grüne Umgebung mit zahlreichen Parks und Grünflächen aus, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Der nahe gelegene Königsforst, der Rhein und die Wahner Heide bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen.

Die Wohnbebauung in Wahnheide besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die ruhigen Straßen und gepflegten Grünflächen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Wahnheide ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Zahlreiche Vereine und Initiativen bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Wahnheide ein attraktiver und gut angebundener Stadtteil, der durch seine grüne Umgebung, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Objektnummer: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

Weitere Informationen

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: 25390020 - 51147 Köln – Wahnheide

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