



**Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ??? ??????

???????? ?????????	25390021	????? ??????	384.000 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	4	????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2	????? ?????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1975	????? ?????????????	2024
		????????? ?????????????	???????
		?????????	?????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?????????? ???? ?

????????? ?????????	????? ????? ?????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ???? ?	???	????? ???? ?	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ????? ?	26.09.2028	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ?	????? ????? ?????????	???? ???? ? ????? ? ? ????????? ?????????????	1975

Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

## ???

????????? ?? ?????????? ????? ?????????? Westhoven, ?????????????????? ??  
????????????????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ???, ??? ??  
?????????, ?????????????????? ?? ?????? ?????????????????? ??????????? 3 ?????????? ??????????  
?????? ?? 1975. ?? ?????????? ?????????? ?? ?????, ?????????????? ???????????, ??  
????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ????????? - ?? ??????????  
????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ??????????  
????????? 102 ?.. ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????, ?????????????? ??????  
????? ?? ?????? ???. ? ??????, ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?  
?????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??????????, ?????????????????? ?????  
????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????, ?????????????????? ??  
?????????? ?????????? ??????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ??????????????, ?? ?????????  
????????? ?? ?? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????? ??  
?????????????: ?? ?? ?? ??????????, ?????????? ?? ??????, ?? ?? ?? ?? ?????????? ?????? ??  
?????????. ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????????  
?? ?????????? ?? 2024. ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ??????????, ?? ?????????????? ?? ?  
????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ?????????? ?????? ??????????????. ?? ?????? ?? ??  
?? ?????? ?????????????????????? ??????. ?? ?????? ?????????????????????? ?????? ?? ??????????????????  
????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????, ?????????? ??????????????. ?????? ??????  
?? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????, ?? ?????????????????????? ?? ?  
????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????????????? ??????  
?? ?????????????????? ?? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ??  
????????????? ?? ??????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

**?????????????? ??? ????????**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:**

**[tour.giraffe360.com/wohnparkwesthoven/](http://tour.giraffe360.com/wohnparkwesthoven/)**

**Verschaffen Sie sich einen guten ersten Eindruck von der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

**???** **???** **???** **???????????**

Westhoven ist ein lebendiger Stadtteil im Südosten Kölns an der Grenze zu den Stadtteilen Humboldt/Gremberg, Kalk und Deutz. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinie 7 bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Zudem liegt die Autobahn A559 in unmittelbarer Nähe, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die Infrastruktur in Westhoven ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte, kleinere Geschäfte und gastronomische Angebote in der Nähe sorgen für eine gute Versorgung.

Westhoven zeichnet sich durch ein vielfältiges Wohnangebot mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen aus. Besonders für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und grüne Umgebung schätzen, ist der Stadtteil mit seinen ruhigen Straßen und gepflegten Grünflächen attraktiv.

Für Freizeit und Erholung bietet Westhoven die Nähe zum Rhein und zu mehreren Grünanlagen, die ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten im Freien bieten.

Das gesellschaftliche Leben in Westhoven 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.

Insgesamt ist Westhoven ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch vielfältige Wohnmöglichkeiten, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

**Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 134.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Alexander Péus**

---

**Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln**

**Tel.: +49 221 - 29 74 84 95**

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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