

## Köln / Wahn - Wahn

????????? ????????????? 3 ?????????? ?? 2 ?????????? ???  
????????????? – ?????????????????????? ??? ???????  
??????????????????????!

Αριθμός ακινήτου: 25390036



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 275.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn**

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

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ??? ??????

???????? ?????????	<b>25390036</b>	????? ??????	<b>275.000 EUR</b>
???????????	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>	???????????	???????
???????	<b>2</b>	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	<b>3</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????? ???	<b>2</b>		<b>MwSt.) des</b>
??????????			<b>beurkundeten</b>
??????????	<b>1</b>	????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ??????????????	<b>1961</b>	????? ??????????????	<b>2025</b>
		????????? ??????????????	???????
		?????????	?????, ?????????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	????????? ??????????? ??????????	83.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.12.2028	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



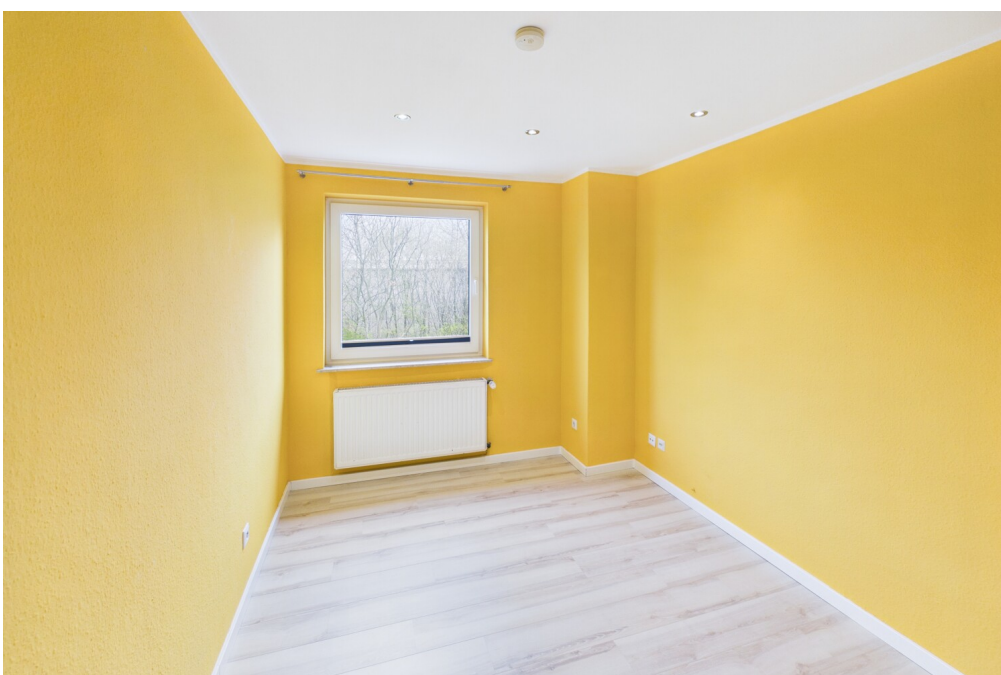
Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn

?? ????????



### 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.



**Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn**

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

**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)

**Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn**

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

Wahn, ein vielseitiger und familienfreundlicher Stadtteil im Südosten von Köln, grenzt an die Stadtteile Wahnheide, Urbach, Langel und Gregel. 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn**

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

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 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: 25390036 - 51147 Köln / Wahn - Wahn**

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

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

**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)**