

Köln - Westhoven

## Rajna közelében! Felújított 3 szobás lakás lifttel és 2 erkéllyel Köln-Westhovenben

VP azonosító: 25390021



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

VÉTELÁR: 384.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25390021               |
| Hasznos lakótér | ca. 102 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 4                      |
| Szobák          | 3                      |
| Hálósobák       | 2                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1975                   |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 384.000 EUR                                                                        |
| Lakás                    | Emelet                                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                                     |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                           |

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfutés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.09.2028 |
| Energiaforrás                                     | Távfutés   |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 134.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1975                |

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Az első benyomás

A népszerű Westhoven lakóparkban, gondozott zöldterületekkel körülvéve, a Rajna közvetlen közelében található ez a tágas, modernizált és részben felújított, 3 szobás lakás, amelyet eredetileg 1975-ben építettek. A komplexum csendes, zöld környezetben található, kiváló közlekedési kapcsolatokkal Köln belvárosához – vonzó környezet a hosszú távú bérlok számára. A lakás körülbelül 102 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál, jól megtervezett elrendezéssel, bőséges teret és természetes fényt biztosítva. A nagy, világos nappali és étkező a lakás szíve, és két szomszédos erkéllyel rendelkezik, ami tovább növeli a lakhatás kényelmét. A tágas elosztó összeköti az összes szobát, kellemes térérzetet teremtve. A lakásban található egy hálószoba, egy gyerekszoba és egy praktikus tárolóhelyiség. Két modern fürdőszoba is található a lakásban: az egyikben kád, WC és bidé, a másikban pedig modern zuhanyzó és WC található. A lakás 2024 augusztusában átfogó felújításon és részleges modernizáción esett át. Ez idő alatt a hálószobákat és a konyhát újrafestették, és modern dizájn padlóburkolattal látták el. Mindkét fürdőszobában a padlóburkolatot is kicserélték. Magukat a fürdőszobákat teljesen újratervezték, hézagmentes felületekkel, és kiváló minőségű, modern szerelvényekkel szerelték fel. Az elektromos rendszer nagy részét felújították, az ablakokat, erkélyajtókat és radiátorokat gondosan ellenőrizték és javították. A konyhát teljesen felújították, és modern beépített készülékekkel szerelték fel. A lakás jelenleg megbízhatóan és sikeresen bérbe adható.

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## **Részletes felszereltség**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

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

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

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

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25390021 - 51149 Köln - Westhoven**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alexander Péus**

---

**Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln**

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

**E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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