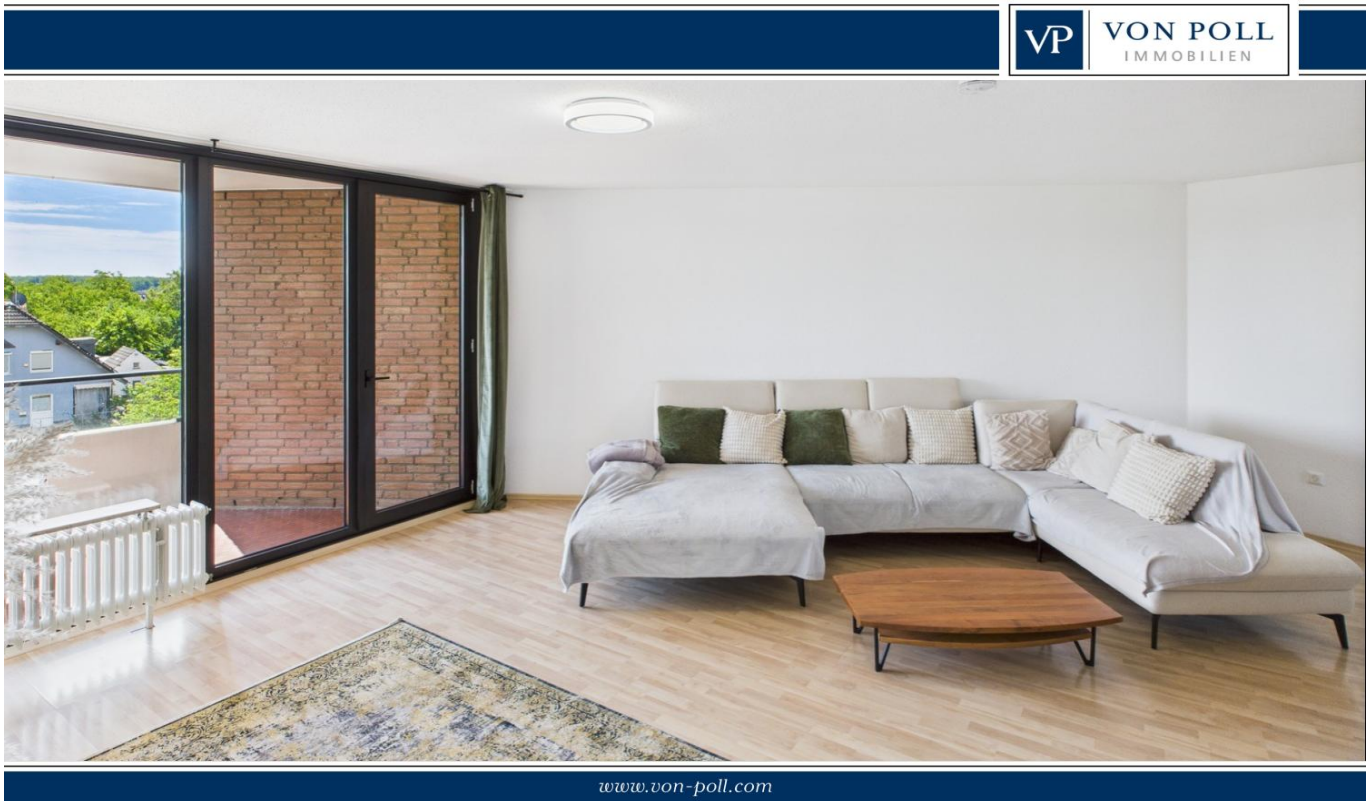
Köln – Westhoven

Rheinnähe! Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und 2 Balkonen in Köln-Westhoven

Objektnummer: 25390021



KAUFPREIS: 410.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 102 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

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

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Auf einen Blick

Objektnummer	25390021
Wohnfläche	ca. 102 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975

Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	26.09.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	134.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Ein erster Eindruck

Im beliebten Wohnpark Westhoven, umgeben von gepflegten Grünanlagen und in unmittelbarer Nähe zum Rhein, befindet sich diese großzügige, modernisierte und teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1975. Die Wohnanlage überzeugt durch ihre ruhige, grüne Lage und gleichzeitig sehr gute Anbindung an die Kölner Innenstadt – ein attraktives Umfeld für Mieter mit langfristigen Absichten.

Die Wohnung bietet auf ca. 102 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz und Licht. Der große, helle Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und verfügt über gleich zwei angrenzende Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort verleihen. Der großzügige Flur verbindet alle Räume miteinander und schafft ein angenehmes Raumgefühl.

Das Raumangebot umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Zwei modern ausgestattete Badezimmer befinden sich ebenfalls in der Wohnung: Eines verfügt über eine Badewanne, sowie ein WC und ein Bidet, das zweite über eine moderne Dusche und ein WC.

Die Wohnung wurde im August 2024 umfassend renoviert und teilweise modernisiert. Dabei wurden die Schlafzimmer sowie die Küche neu gestrichen und mit modernen Designbelägen ausgestattet. Auch in beiden Bädern wurden die Böden erneuert. Die Bäder selbst wurden fugenlos neu gestaltet und mit hochwertigen, zeitgemäßen Armaturen ausgestattet.

Die Elektrik wurde in weiten Teilen überarbeitet, Fenster und Balkontüren sorgfältig geprüft und instandgesetzt, ebenso wie die Heizkörper.
Die Küche wurde vollständig erneuert und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Die Wohnung ist zur Zeit zuverlässig und gut vermietet.

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Ausstattung und Details

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:
tour.giraffe360.com/wohnparkwesthoven/
Verschaffen Sie sich einen guten ersten Eindruck von der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen.

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 134.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25390021 - 51149 Köln – Westhoven

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