



CITYHOUSE: TOP Zustand, moderne Etagenwohnung mit hochwertiger Einbauküche, Kamin, Balkonen, Keller



51147 Köln / Wahn

Details

externe Objnr	1026320039
Objektart	Wohnung
Objektyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	349.000 €

Provision	3,57 % des Kaufpreises
Hausgeld	370 €
Wohnfläche	105 m ²
Anzahl Zimmer	5
Baujahr lt.	1961
Energieausweis	

wesentlicher
Energieträger

Gas

Balkon

Ja

Beschreibung

Einziehen und wohlfühlen!

Geschmackvoll modernisierte Etagenwohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche und hochwertiger Ausstattung – bezugsfertig!

Im Herzen von Porz-Wahn, in einer ruhigen Wohngegend, befindet sich diese außergewöhnliche und großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses, Baujahr ca. 1961 mit einer freundlichen Hausgemeinschaft und einem großem Gemeinschaftsgarten.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und hochwertig ausgestattet und besticht durch eine moderne Gestaltung und luxuriöse Details, wie Granitböden und Natursteinfliesen im Flur, großen Wohn- und Esszimmer, der Küche sowie in beiden Bädern. Des weiteren größtenteils elegante Glas-türen, die den Räumen eine helle und offene Atmosphäre verleihen. Die Badezimmer sind mit Armaturen von Hansgrohe ausgestattet und in der gesamten Wohnung befinden sich Zehnder-Heizkörper. Ein exklusives Beleuchtungs- und Soundsystem lassen zudem keine Wünsche offen, ebenfalls die professionelle CAT8-Netzwerkverkabelung. Die Wohnung bietet 3 Schlafräume, eine separate Küche mit Balkonzugang, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ebenfalls mit einem überdachten, größeren Sonnenbalkon mit Markise sowie ein Duschbad und ein Gäste WC. Ferner gibt es einen kleinen, praktischen Abstellraum im Flur. Ein separater Keller mit einer Werkbank rundet das perfekte Angebot ab.

Die hochwertige Einbauküche von Nolte mit ausschließlich Miele Elektrogeräten, sowie der elegante Kamin aus 2016 der Marke Hark, sind im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch der Käufer kann noch weiteres Mobiliar gegen ein Entgelt übernommen werden.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Natur und den großen Gemeinschaftsgarten des Hauses.

Die Wohnung wird nach Absprache frei und bietet die Möglichkeit direkt einzuziehen oder zu vermieten. Das aktuelle Hausgeld inklusive Rücklage beträgt monatlich 370,00 Euro.

Die Wohnung in Porz-Wahn ist ein echtes Highlight für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die großzügigen Wohnraum, eine hochwertige Ausstattung und eine angenehme Nachbarschaft zu schätzen wissen.

Für Ihren PKW können separate Parkplätze in der Tiefgarage angemietet werden, des weiteren befinden sich ausreichend öffentliche Parkplätze in den Seitenstraßen.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:

www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Das einst landwirtschaftliche Wahn ist heute eher ein verstädtertes Wohndorf geworden und liegt ca. 11 km von der Innenstadt entfernt. Der eigentliche Ausgangspunkt des Ortes ist eine Burg, welche 1760 zum Schloss umgebaut wurde. Diese ehemalige Wasserburanlage Schloss Wahn ist heute Theatermuseum mit theatergeschichtlicher Studiensammlung der Universität Köln und Veranstaltungsort für beispielsweise Hochzeiten und Konzerte.

Zur Erholung bietet sich von Wahn aus die Wahner Heide oder die Scheuermühlenteiche zum Spazieren gehen und Entspannen an.

Wer einkaufen möchte, orientiert sich an den Geschäften entlang der Frankfurterstraße und der Heidestraße. Hier gibt es ausreichend gute Einkaufsmöglichkeiten. Für alles andere fährt man nach Porz zu den großen Märkten oder in die Umgebung.

Wahn punktet mit seiner eigenen S-Bahnhaltestelle Porz-Wahn an der alle 10 Minuten die S12 und die S13 zum Hauptbahnhof und zum Kölner Flughafen halten. Außerdem fahren in Wahn mehrere Buslinien. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in wenigen Minuten, sowie über die Anschlussstelle Porz-Wahn die A59 nach Bonn oder in die Innenstadt, ebenfalls die Kaserne der Bundeswehr.

Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Ausstattung Beschreibung

- Großzügiger Flur
- Abstellraum in der Wohnung
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büro
- Separate Küche (Einbauküche von Nolte mit Miele Elektrogeräten, im Kaufpreis enthalten) sowie einem Balkon
- Wohn- und Esszimmer mit elegantem Kamin der Marke Hark (Im Kaufpreis enthalten) sowie ein Südbalkon mit Markise

- Duschbadezimmer mit Hansgrohe Armaturen und Fenster
- Gäste WC mit Hansgrohe Armaturen und Fenster
- CAT8-Netzwerkverkabelung
- Zehnder-Heizkörper
- Geräumiger Kellerraum mit Werkbank
- Gasetagenheizung, 2023 auf den neuesten Stand gebracht
- Fenster Doppelisolierverglasung Kunststoff
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Elektrische Rollläden
- Waschkeller
- Trockenspeicher
- Fahrradkeller
- Hausverwaltung
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst
- Gartenpflege

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche

Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Gemeinschaftsgarten



Kaminbild Wohn- und Esszimmer



Flur / Diele



Nolte Einbauküche



Gemütlicher Sitzplatz



Überdachter Balkon Küche mit Blick in den Gemeinschaftsgarten



Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Balkon



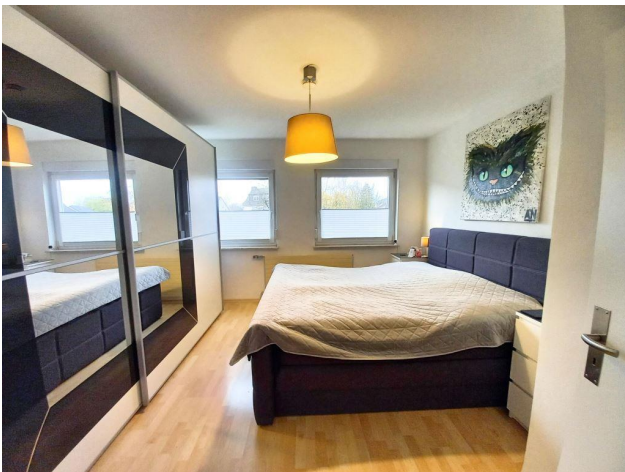
Offenes Esszimmer



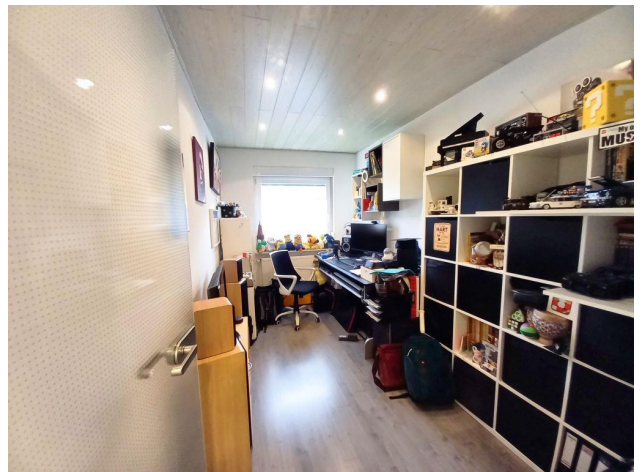
Esszimmerbereich



Sonnenbalkon mit Markise



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro- Kinder- oder Gästezimmer



Flur / Diele



Duschbadezimmer mit Fenster



Gäste WC mit Fenster

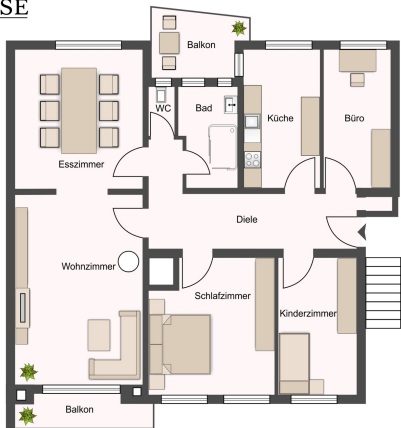


Wohnungseingangstür



Treppenhaus

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



Grundriss 1.OG

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2024 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet.
Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die
Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT In Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT In Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Köln	Kampmeyer Immobilien	W	620 000	5 400	89	89	84	90	88	★★★★★
	Cityhouse Immobilien	W	660 000	5 200	84	82	97	90	88	★★★★★
	Cologne Immobilien	H	570 000	4 600	82	85	96	88	88	★★★★★
	von Emhofen Immobilien	H	712 000	4 900	87	92	80			
	Dein Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Capital 2024

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT In Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT In Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Dein Immobilienberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital			000	81					★★★★★
	Colt Immobilien									★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

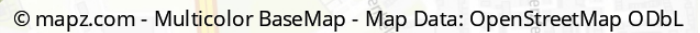
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Capital 2023



Kartenausschnitt