

Köln – Dünnwald

## Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Küche und Gartennutzung in ruhiger Wohnlage!

*Objektnummer: 25390038*



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

**MIETPREIS: 695 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

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

**Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25390038
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1904

Mietpreis	695 EUR
Nebenkosten	190 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>

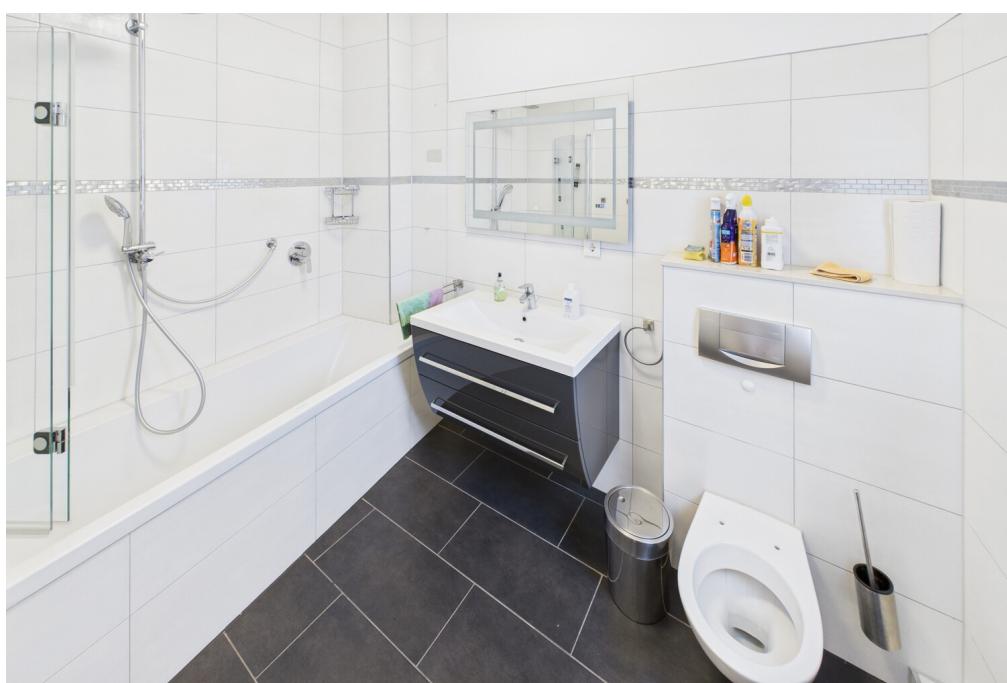
**Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	94.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Die Immobilie



Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender  
Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

<https://tour.giraffe360.com/Dorfheidestrasse>

Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Sachverständige für  
Immobilienbewertung D1  
Standard EFH / ZFH  
www.dekra-siegel.de  
abgültig bis 02/2028  
DEKRA  
zertifiziert

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.

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



Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

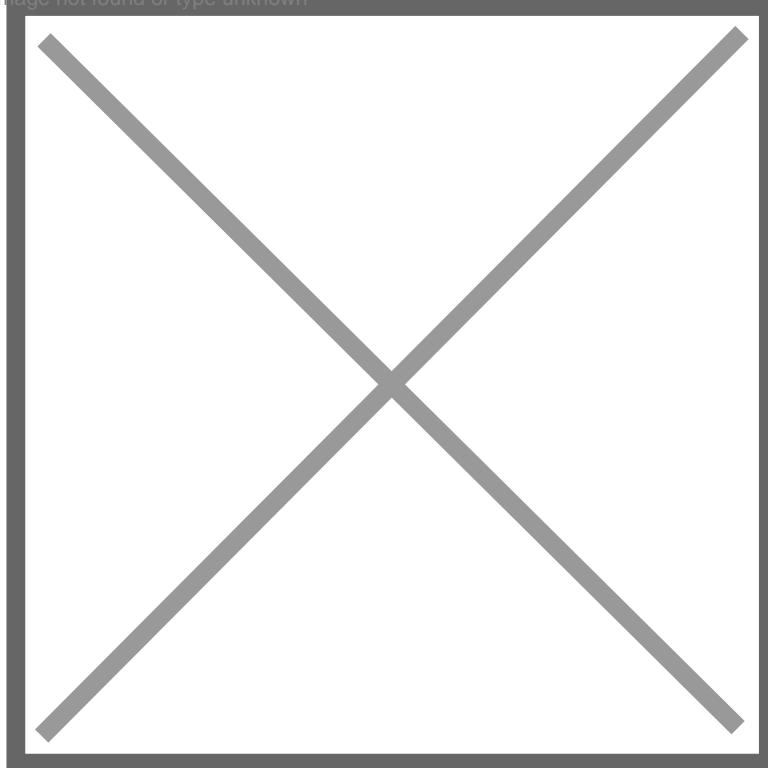
## Die Immobilie



Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Grundrisse

Image not found or type unknown



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1904 und bietet mit rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause in ruhiger Lage.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in das helle Wohnzimmer, das als zentraler Mittelpunkt dient. Von hier aus erreichen Sie links das gemütliche Schlafzimmer sowie rechts die moderne Küche und das stilvoll modernisierte Badezimmer.

Die Küche und das Badezimmer wurden im Jahr 2020 vollständig erneuert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Design mit hochwertiger Ausstattung. Mitte diesen Jahres wurden die Fenster renoviert und der Eichendielen Boden rundet die Wohnung perfekt ab.

Besonders hervorzuheben ist die Mitnutzung des Gartens (anteilig 70qm), die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße von Köln-Dünnwald, einem beliebten Stadtteil mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Die Waschmaschine und der Trockner stehen Ihnen ganzjährlich unentgeltlich zur Verfügung.

Zur Warmmiete kommen monatlich 90 € für den Mieterstrom hinzu.(Voraussetzung für das Mietverhältnis ist der Abschluss eines Stromliefervertrages mit dem Vermieter, dies gewährt 10% Nachlass auf den Stromtarif des aktuellen Versorgers).

**Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage von Köln-Dünnwald, einem beliebten Stadtteil im rechtsrheinischen Norden der Domstadt. Dünnwald zeichnet sich durch seine familienfreundliche Umgebung, eine gute Infrastruktur und hohen Freizeitwert aus.

In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés. Auch Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Dünnwald schnell mit den umliegenden Stadtteilen sowie der Kölner Innenstadt. Über die nahegelegene Autobahn A3 und die Bergisch Gladbacher Straße besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Für Natur- und Erholungssuchende bietet der Stadtteil zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete – darunter der Wildpark Dünnwald, der Thielenbrucher Wald sowie das Naherholungsgebiet Höhenfelder See. Diese laden zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht diese Wohnung sehr attraktiv.

**Objektnummer: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 94.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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