

Köln - Pesch

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Toplage von Köln-Pesch

Objektnummer: 26456008

RESERVIERT



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.125 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

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

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Auf einen Blick

Objektnummer	26456008	Mietpreis	1.125 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Nebenkosten	300 EUR
Etage	3	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1971		

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.04.2028	Endenergieverbrauch	150.00 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



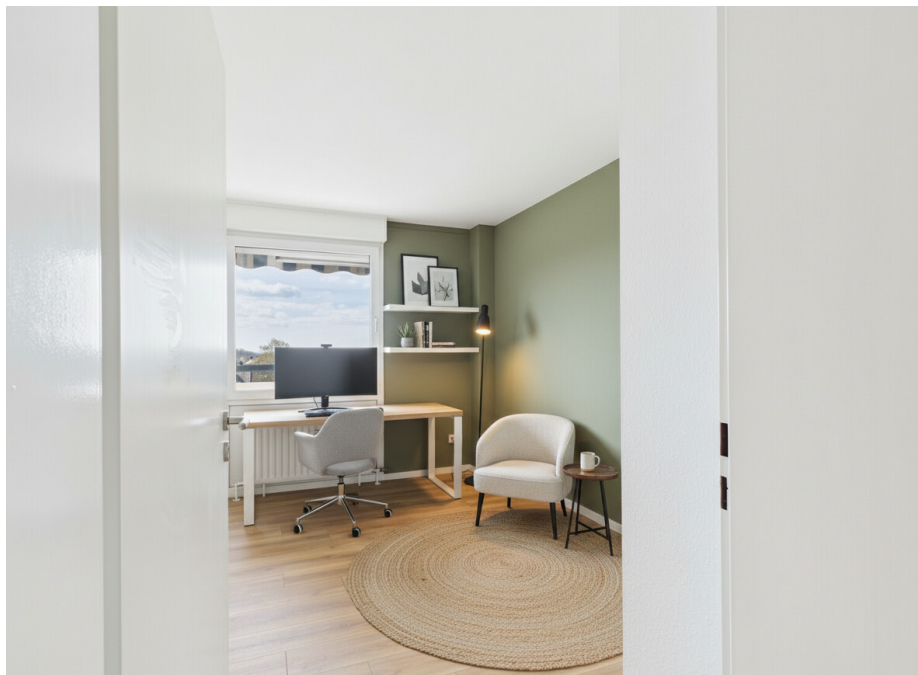
Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Die Immobilie



KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Grundrisse



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: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung aus 1971 in Köln-Pesch. Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ihr neues Zuhause, das sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt und sich ideal für Paare, Rentner, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice eignet, die Wert auf ein angenehmes Wohngefühl legen.

Im Zuge einer Modernisierung im Jahr 2025 wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und präsentiert sich heute in einem gepflegten und ansprechenden Zustand. Helle, freundliche Räume, eine klare Raumstruktur sowie moderne Ausstattungsdetails schaffen eine Wohnatmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das dank seiner großen Fensterflächen von viel Tageslicht durchflutet wird und eine angenehme Offenheit vermittelt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bietet, sowie ein separates Arbeitszimmer. Dieses eignet sich hervorragend als Homeoffice, kann aber ebenso flexibel als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden – perfekt für die Anforderungen des modernen Alltags.

Ein besonderes Highlight ist das neu geflieste Badezimmer.

Ein weiteres Plus ist der Balkon mit attraktiver Süd-West-Ausrichtung. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und laue Abendstunden in angenehmer Atmosphäre – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als charmantes Zuhause mit durchdachter Aufteilung, viel Licht und einem hohen Maß an Wohnqualität – ideal für alle, die eine moderne Wohnung in gut angebundener Lage von Köln suchen.

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einer gewachsenen Wohnlage von Köln-Pesch, geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und wohnnahen Grünflächen. Parks, Grünanlagen und Spazierwege befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie den öffentlichen Nahverkehr – insbesondere durch die gute Anbindung an den S- und U-Bahn-Verkehr – gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Kölner Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile und Regionen. Dadurch ist die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage urbanes Wohnen mit praktischer Infrastruktur und wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten, eine ideale Kombination für Paare, Familien und Berufstätige, die eine gut angebundene und zugleich lebenswerte Umgebung schätzen.

Objektnummer: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Weitere Informationen

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.

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: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com