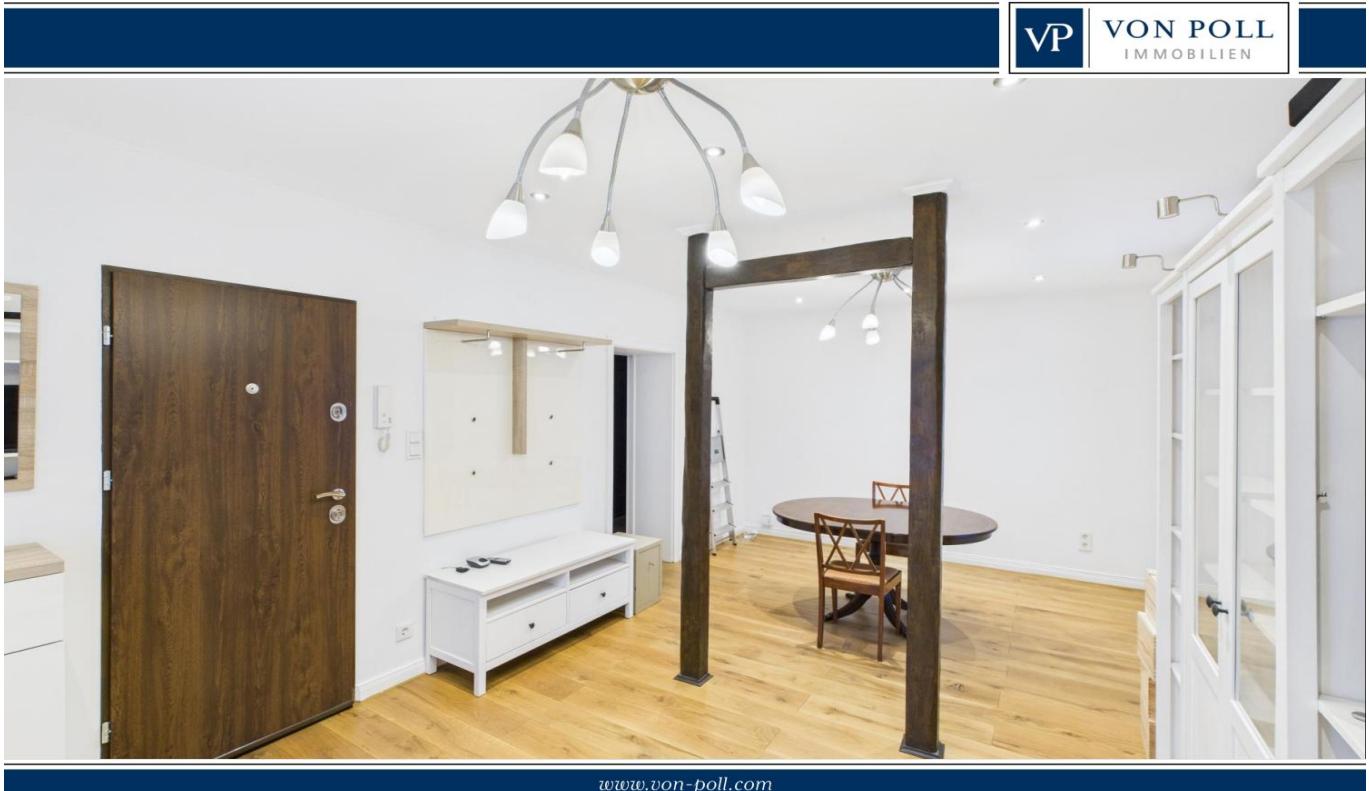


Köln – Dünnwald

Modern 2-room apartment with kitchen and garden access in a quiet residential area!

Property ID: 25390038



www.von-poll.com

RENT PRICE: 695 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

At a glance

Property ID	25390038	Rent price	695 EUR
Living Space	ca. 50 m ²	Additional costs	190 EUR
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	1	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1904	Usable Space	ca. 70 m ²

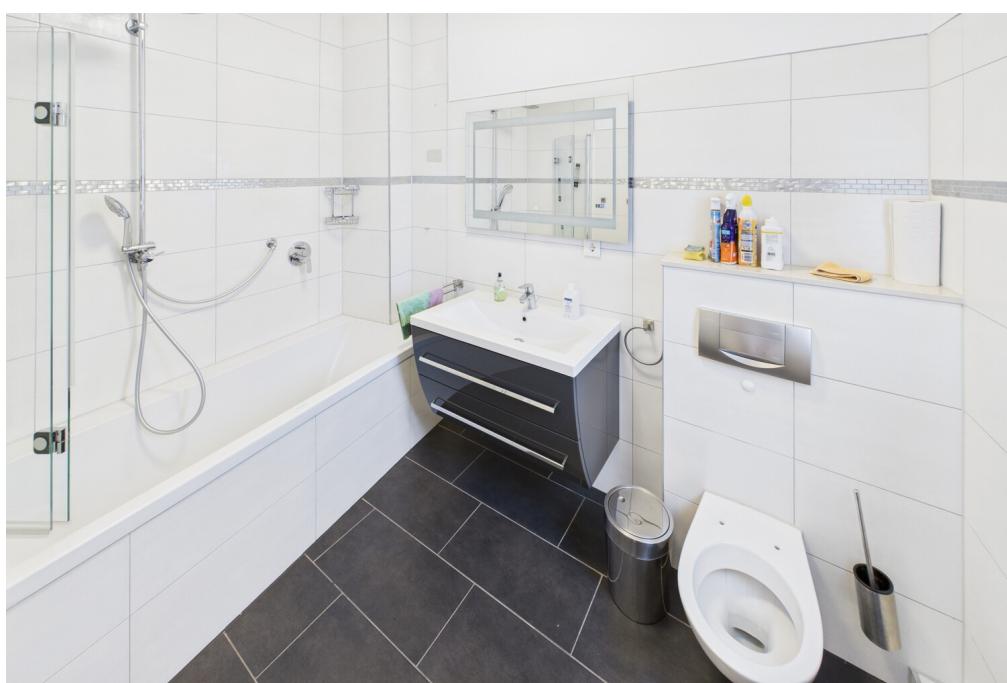
Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	94.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1904

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

The property



Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

The property



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

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

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

The property

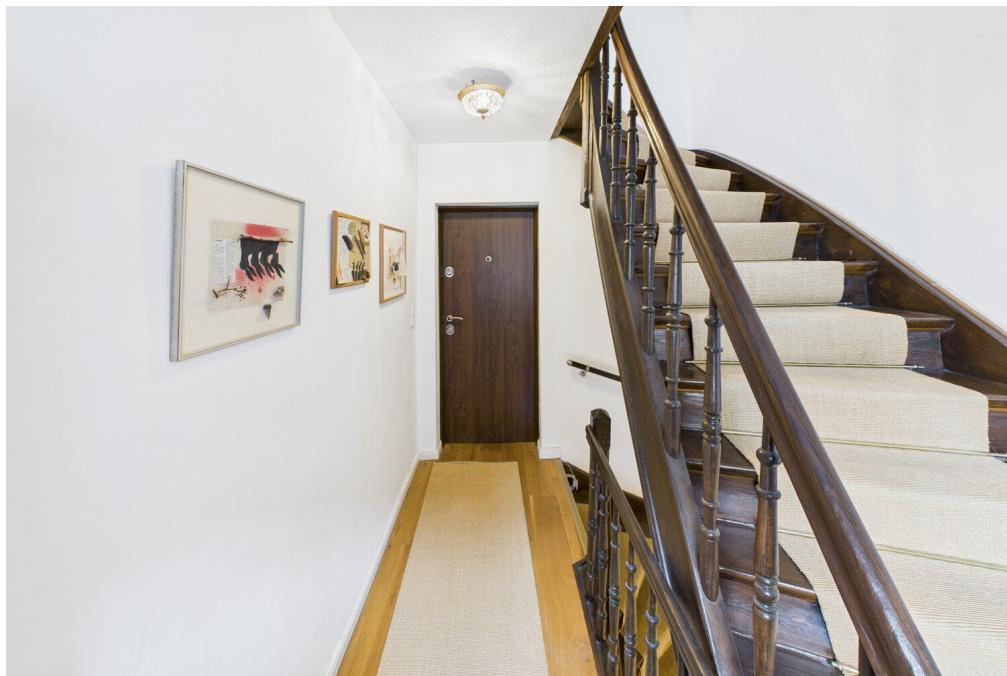
VP VON POLL IMMOBILIEN®



DEKRA Standard
Sachverständiger 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



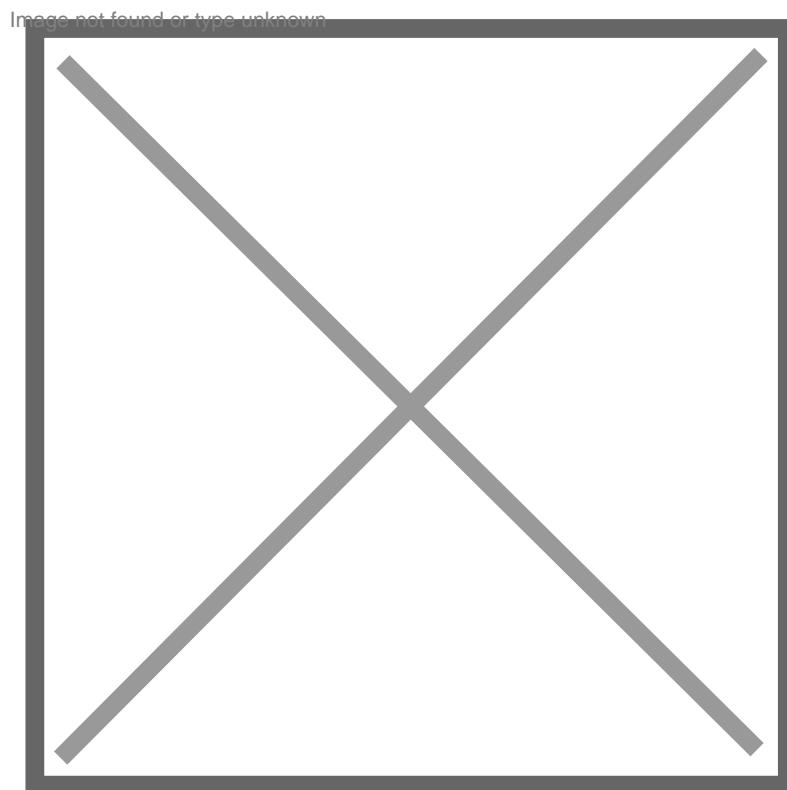
Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

The property



Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

A first impression

This charming two-room apartment is located on the first floor of a well-maintained multi-family building dating back to 1904 and offers approximately 50 square meters of living space, providing a comfortable home in a quiet location. Upon entering the apartment, you arrive directly in the bright living room, which serves as the central hub. From here, you can access the cozy bedroom to the left and the modern kitchen and stylishly renovated bathroom to the right. The kitchen and bathroom were completely renovated in 2020 and feature a contemporary design with high-quality fixtures. The windows were replaced in the middle of this year, and the oak flooring perfectly complements the apartment. A particular highlight is the shared use of the garden (70 square meters), which invites you to spend relaxing hours outdoors and further enhances the living experience. The apartment is situated on a quiet residential street in Cologne-Dünnwald, a popular district with excellent public transport connections and numerous shopping opportunities and recreational areas nearby. A washing machine and dryer are available for your use free of charge year-round. In addition to the rent including utilities, there is a monthly charge of €90 for tenant electricity. (A prerequisite for the tenancy is the conclusion of an electricity supply contract with the landlord, which grants a 10% discount on the electricity tariff of the current supplier).

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

All about the location

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.

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 94.50 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com