

Köln - Pesch

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

*Número de propiedad: 26456008*



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 1.125 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## De un vistazo

Número de propiedad	26456008	Precio del alquiler	1.125 EUR
Superficie habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	300 EUR
Piso	3	Piso	Piso
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1971	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	15.04.2028	Consumo de energía final	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propiedad



### 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.

Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung aus 1971 in Köln-Pesch. Auf ca. 75 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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