

Köln – Dünnwald

## Appartement moderne de 2 pièces avec cuisine et accès au jardin dans un quartier résidentiel calme !

CODE DU BIEN: 25390038



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

PRIX DE LOYER: 695 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390038
Surface habitable	ca. 50 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1904

Prix de loyer	695 EUR
Coûts supplémentaires	190 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²

CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La propriété



SCAN ME



**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)



CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La propriété

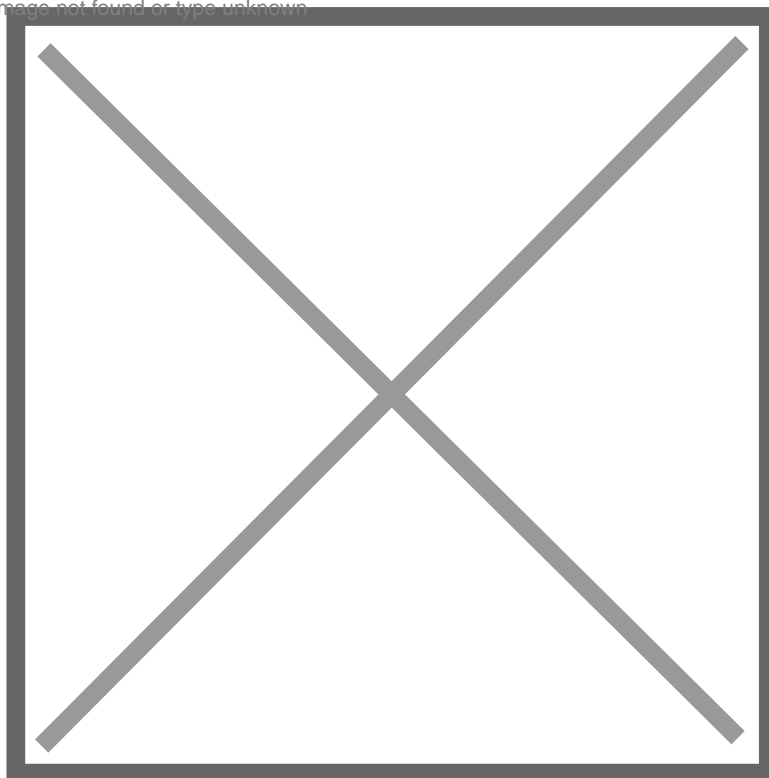




**CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Plans d'étage

Image not found or type unknown



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces se situe au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1904. D'une superficie d'environ 50 m², il offre un cadre de vie confortable au calme. En entrant, vous accédez directement à un salon lumineux, véritable cœur de l'appartement. De là, vous pouvez rejoindre la chambre cosy sur votre gauche et la cuisine moderne ainsi que la salle de bains élégamment rénovée sur votre droite. La cuisine et la salle de bains ont été entièrement rénovées en 2020 et présentent un design contemporain avec des équipements de haute qualité. Les fenêtres ont été remplacées au milieu de cette année et le parquet en chêne s'harmonise parfaitement avec l'appartement. Un atout majeur est l'accès au jardin partagé (70 m²), qui invite à la détente en plein air et contribue au bien-être de tous. L'appartement se trouve dans une rue résidentielle calme de Cologne-Dünnwald, un quartier prisé bénéficiant d'excellentes liaisons de transports en commun et à proximité de nombreux commerces et espaces de loisirs. Un lave-linge et un sèche-linge sont mis gratuitement à votre disposition toute l'année. En plus du loyer charges comprises, il y a un forfait mensuel de 90 € pour l'électricité. (La signature d'un contrat de fourniture d'électricité avec le propriétaire, donnant droit à une réduction de 10 % sur le tarif du fournisseur actuel, est une condition préalable à la location).

CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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