

Köln - Pesch

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

CODE DU BIEN: 26456008

RESERVIERT



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

**PRIX DE LOYER: 1.125 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

- 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: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26456008</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>3</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1971</b>

<b>Prix de loyer</b>	<b>1.125 EUR</b>
<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>300 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Étage</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.04.2028</b>	Consommation finale d'énergie	<b>150.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1973</b>

CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



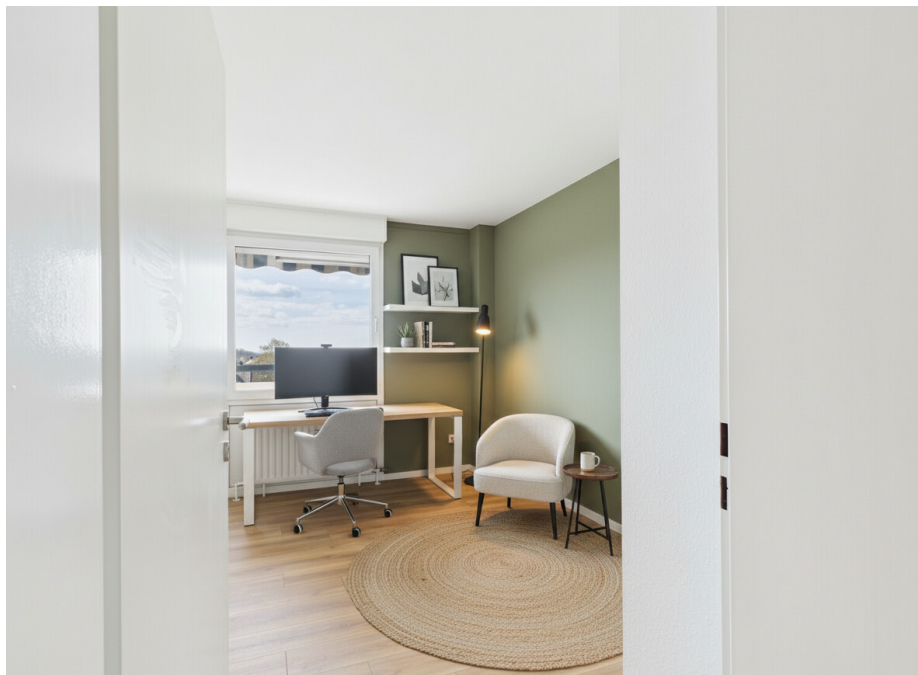
CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## La propriété



### 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.

CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch

## Plans d'étage



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: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Plus d'informations

**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.**

**CODE DU BIEN: 26456008 - 50767 Köln - Pesch**

## Contact

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

**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)**

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

---

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