

Köln – Dünnwald

Modern, 2 szobás, konyhás, kertkapcsolatos lakás csendes lakóövezetben!

VP azonosító: 25390038



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 695 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Áttekintés

VP azonosító	25390038
Hasznos lakótér	ca. 50 m ²
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1904

Bérleti díj	695 EUR
További költségek	190 EUR
Lakás	Emelet
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m ²

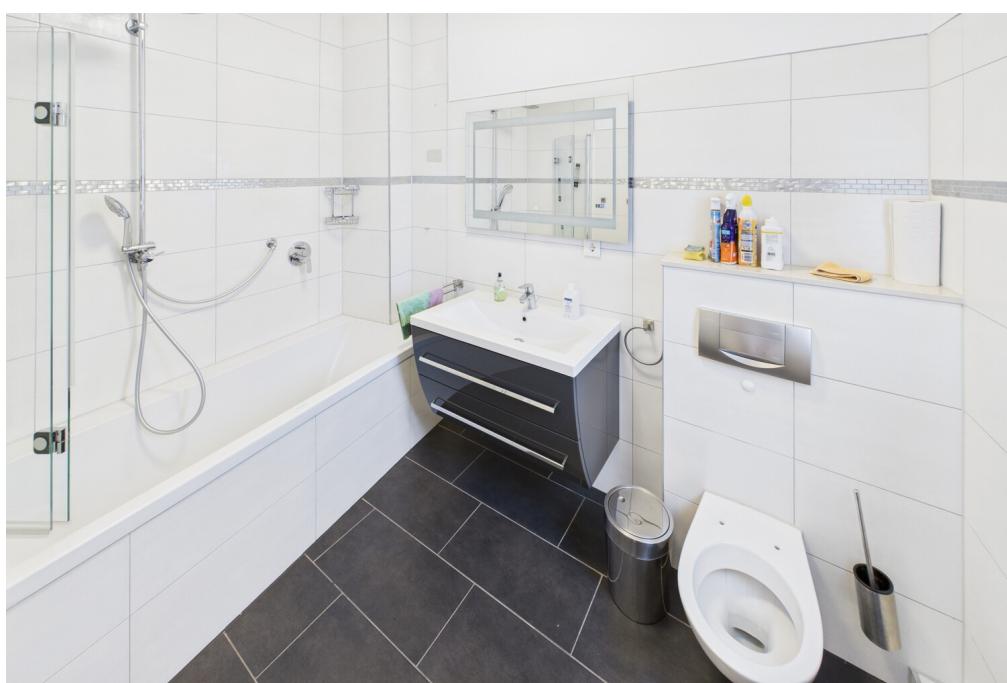
VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	94.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan



VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan



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

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

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan

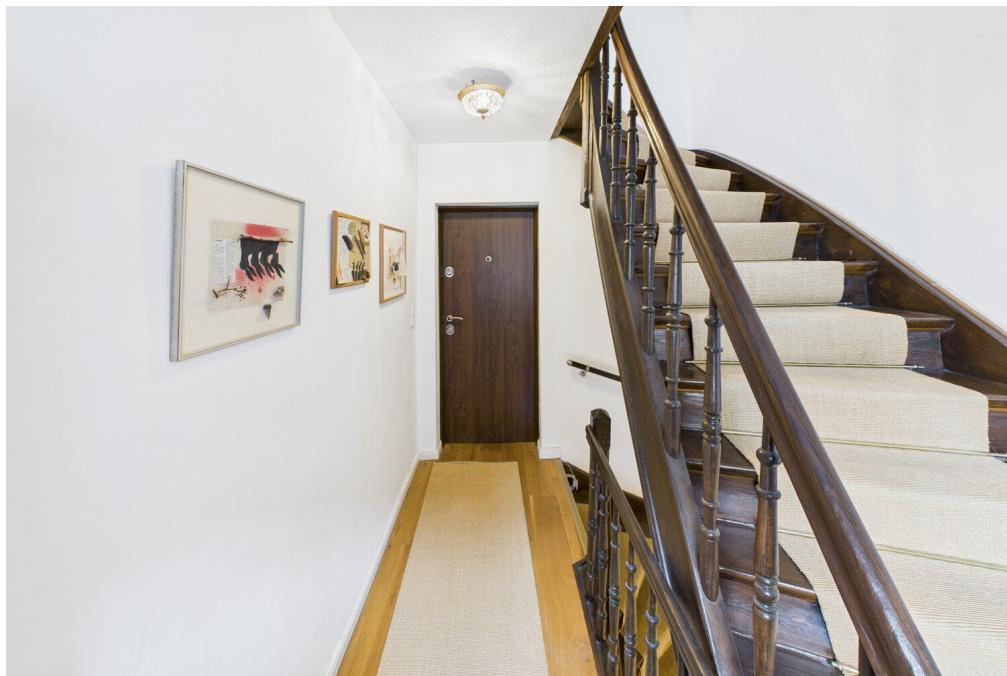
VP VON POLL
IMMOBILIEN®



DEKRA Standard
Sachverständige für
Immobilienbewertung D
Standard EFH / ZFH
www.dekra-siegel.de
abgültig bis 02/2028


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



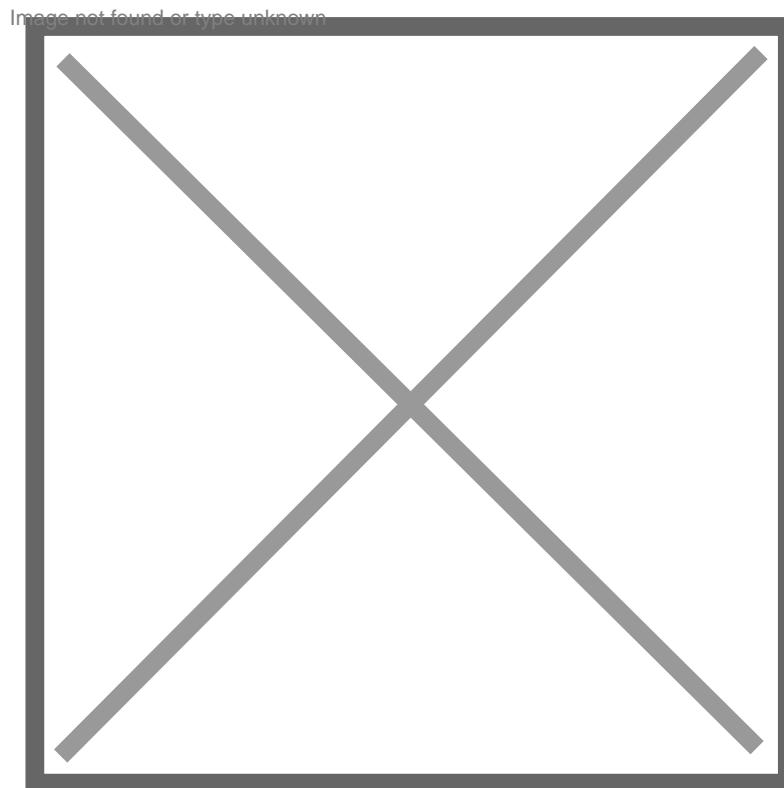
VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan



VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az elso benyomás

Ez a bájos kétszobás lakás egy jól karbantartott, 1904-bol származó társasház elso emeletén található, és körülbelül 50 négyzetméternyi lakóteret kínál, kényelmes otthonot biztosítva csendes helyen. A lakásba belépve közvetlenül a világos nappaliba érkezünk, amely központi szerepet tölt be. Innen balra a hangulatos hálószoba, jobbra pedig a modern konyha és a stílusosan felújított fürdoszoba található. A konyha és a fürdoszoba 2020-ban teljes felújításon esett át, modern dizájnnal és kiváló minőségi szerelvényekkel rendelkezik. Az ablakokat az év közepén cserélték, a tölgyfa padló tökéletesen kiegészíti a lakást. Különös előnye a közös kerthasználat (70 négyzetméter), amely pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban, és tovább fokozza az életélményt. A lakás egy csendes lakóutcában található Köln-Dünnwaldban, egy népszerű kerületben, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és számos bevásárlási lehetőséggel és kikapcsolódási terüettel a közelben. Mosógép és szárítógép egész évben ingyenesen áll rendelkezésére. A rezsiköltséget is magában foglaló bérleti díjon felül havi 90 eurós áramdíjat kell fizetni a bérhonek. (A bérleti szerződés elofeltétele a bérbeadóval kötött áramszolgáltatási szerződés, amely 10% kedvezményt biztosít a jelenlegi szolgáltató áramtarifájához képest).

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com