

Köln – Dünnwald

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

VP azonosító: 25390038



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 első 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
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1904

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

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.03.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	94.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan



VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan



VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Az ingatlan



SCAN ME



DEKRA Standard
Sachverständige/-r für
Immobilienbewertung D1
Standard EFH / ZFH
www.dekra.org.at

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

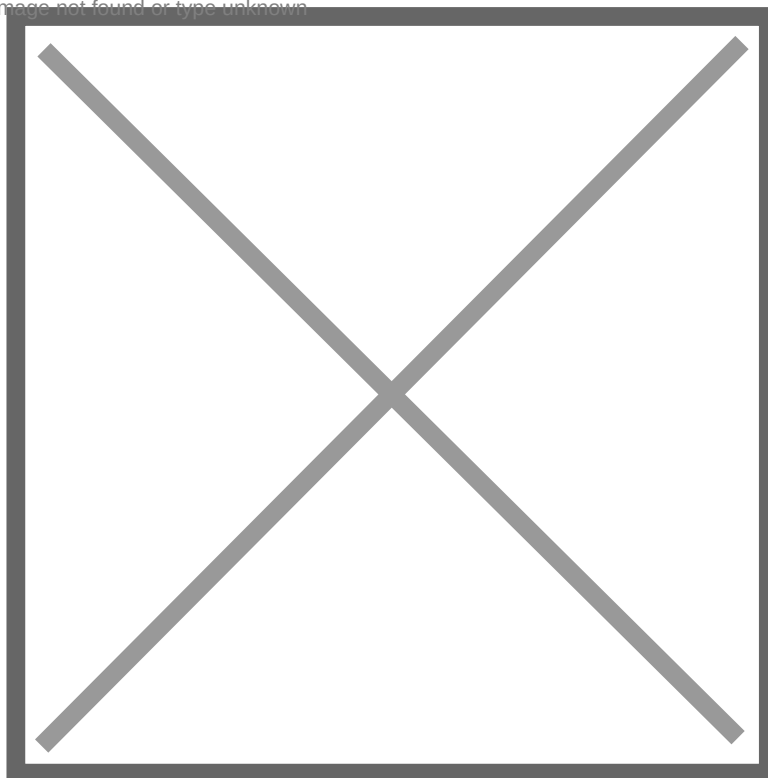
Az ingatlan



VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Alaprajzok

Image not found or type unknown



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 első benyomás

Ez a bájos kétszobás lakás egy jól karbantartott, 1904-ből származó társasház első emeletén található, és körülbelül 50 négyzetméternyi lakóteret kínál, kényelmes otthonot biztosítva csendes helyen. A lakásba lépve közvetlenül a világos nappaliba érkezünk, amely központi szerepet tölt be. Innen balra a hangulatos hálószoba, jobbra pedig a modern konyha és a stílusosan felújított fürdőszoba található. A konyha és a fürdőszoba 2020-ban teljes felújításon esett át, modern dizájnnal és kiváló minőségű 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 területtel 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 bérlőnek. (A bérleti szerződés előfeltétele a bérbeadóval kötött áramszolgáltatási szerződés, amely 10% kedvezményt biztosít a jelenlegi szolgáltató áramtarifájához képest).

VP azonosító: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

Minden a helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com