

Köln – Dünnwald

## Moderno appartamento di 2 locali con cucina e accesso al giardino in una tranquilla zona residenziale!

Codice oggetto: 25390038



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

PREZZO D'AFFITTO: 695 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25390038  |
| Superficie netta    | ca. 50 m² |
| Vani                | 2         |
| Camere da letto     | 1         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 1904      |

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Prezzo d'affitto                      | 695 EUR     |
| Costi aggiuntivi                      | 190 EUR     |
| Appartamento                          | Piano       |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2025        |
| Stato dell'immobile                   | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio   |
| Superficie lorda                      | ca. 70 m²   |

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Elettricità   |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.03.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico     |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 94.50 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1904                             |

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La proprietà





Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La proprietà





**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)



Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## La proprietà

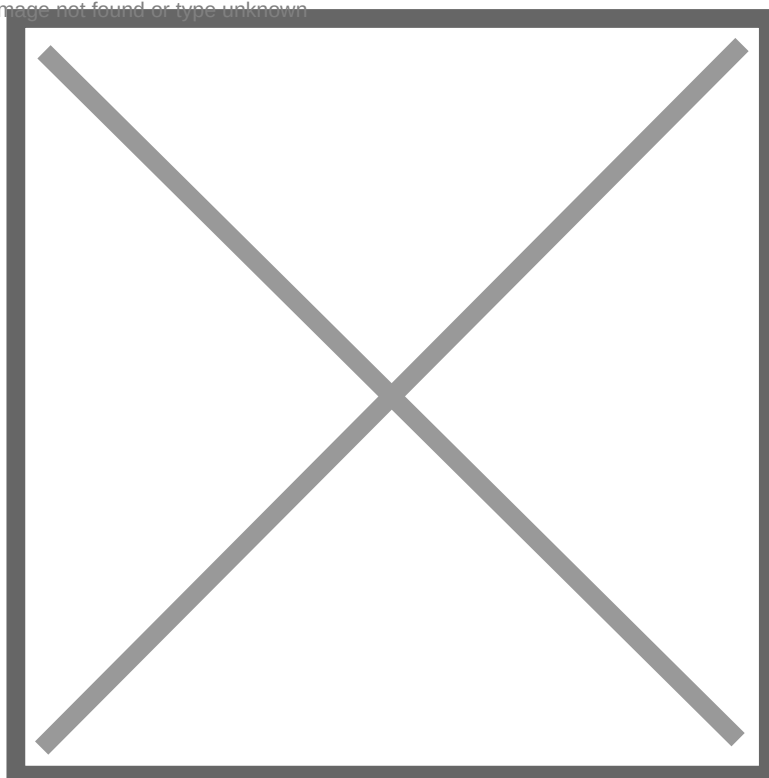




Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Planimetrie

Image not found or type unknown



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Una prima impressione

Questo grazioso bilocale si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1904 e offre circa 50 metri quadrati di superficie abitabile, offrendo una casa confortevole in una posizione tranquilla. Entrando nell'appartamento, si arriva direttamente nel luminoso soggiorno, che funge da fulcro centrale. Da qui si accede all'accogliente camera da letto a sinistra e alla moderna cucina e al bagno elegantemente ristrutturato a destra. La cucina e il bagno sono stati completamente ristrutturati nel 2020 e presentano un design contemporaneo con infissi di alta qualità. Le finestre sono state sostituite a metà anno e il pavimento in rovere si abbina perfettamente all'appartamento. Un punto di forza particolare è l'uso condiviso del giardino (70 metri quadrati), che invita a trascorrere ore di relax all'aperto e arricchisce ulteriormente l'esperienza abitativa. L'appartamento è situato in una tranquilla strada residenziale di Colonia-Dünnwald, un quartiere popolare con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e numerose opportunità di shopping e aree ricreative nelle vicinanze. Una lavatrice e un'asciugatrice sono disponibili gratuitamente tutto l'anno. Oltre al canone di locazione comprensivo di utenze, è previsto un canone mensile di 90 € per l'elettricità a carico dell'inquilino. (Requisito per la locazione è la stipula di un contratto di fornitura di energia elettrica con il locatore, che prevede uno sconto del 10% sulla tariffa elettrica dell'attuale fornitore).

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25390038 - 51069 Köln – Dünnwald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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