

Köln Dellbrück - Dellbrück

# Wohnen am Gierather Wald: Doppelhaushälfte mit PV-Anlage und großem Garten

Objektnummer: 25390015



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 618 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25390015</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 231 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>699.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2010</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Balkon</b>

Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>75.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.02.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1981</b>

Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

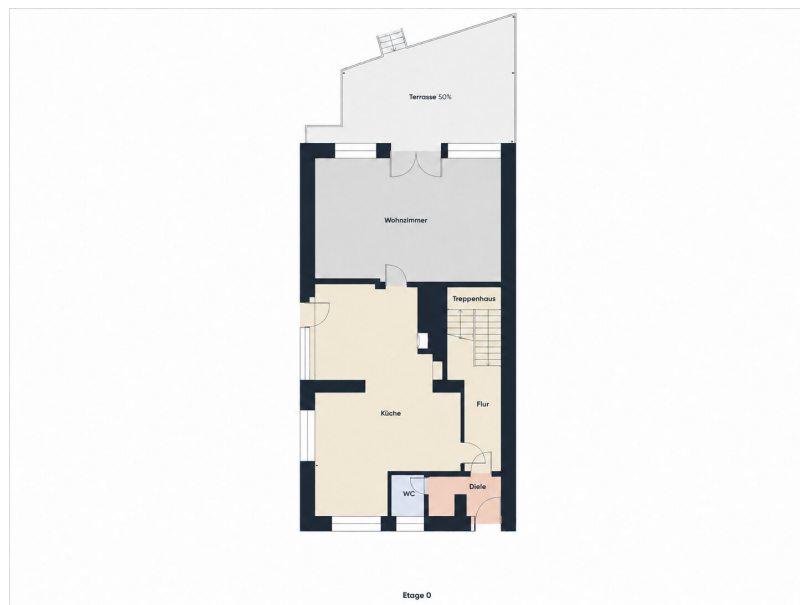
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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



Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Köln-Dellbrück, einem der beliebtesten und familienfreundlichsten Stadtteile im Kölner Osten. Mit einer Wohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup> sowie zusätzlicher Nutzfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für komfortables Wohnen, individuelle Gestaltung und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Haus wurde 1981 in solider Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Etagen sowie ein vollständig nutzbares Untergeschoss. Die insgesamt sieben gut geschnittenen Zimmer lassen sich vielseitig an unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse anpassen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse und in den ruhigen Garten. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre. Die Küche mit angrenzendem Essplatz bildet den zentralen Treffpunkt des Alltags. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus gewährleistet gleichmäßige Wärme und hohen Wohnkomfort auf allen Ebenen.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss: Ein gut umsetzbarer, abgetrennter Wohnbereich mit eigener Terrasse und einer Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für eine separate Nutzung. Bei Vermietung ergibt sich ein attraktives zusätzliches Einnahmepotenzial von ca. 1.204 € Kaltmiete monatlich.

Das erste und zweite Obergeschoss eignen sich hervorragend für den Eigennutz. Hier befinden sich mehrere großzügige Schlaf- und Wohnräume sowie ein Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Treppe zum Garten zu realisieren und so eine direkte Verbindung zum Außenbereich zu schaffen.

Im Dachgeschoss steht ein weiterer großer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Atelier, Arbeitsbereich oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie vorhandene Küchenanschlüsse ermöglichen eine flexible und nahezu unabhängige Nutzung.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine Vielseitigkeit: Neben klassischen Kellerräumen bietet ein großer Hobbyraum zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Sport, Werkstatt oder Freizeitbereich.

Der liebevoll angelegte Außenbereich wird durch eine großzügige Terrasse ergänzt. Eine

**praktische Zisterne unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung.**

**Für Fahrzeuge stehen eine große elektrische Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung. Eine im Jahr 2010 installierte Photovoltaikanlage trägt zur Reduzierung der Stromkosten bei und leistet zugleich einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung.**

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

## **Ausstattung und Details**

- Carport
- Doppelgarage mit elektronisch gesteuertem Tor
- Terrasse und Balkon zur Gartenseite
- Gaszentralheizung 2004
- Elektrische Markise
- 2 Bäder mit Badewanne und Dusche
- Elektronische Rollläden
- Voll Unterkellert
- Photovoltaikanlage aus 2010
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

## **Alles zum Standort**

Dellbrück, ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Bergisch Gladbach, Holweide und Dünnwald. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die S-Bahn-Linie S11 bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und nach Bergisch Gladbach. Darüber hinaus sorgen mehrere Buslinien und die nahe gelegene Autobahn A3 für eine gute Erreichbarkeit.

Die Infrastruktur in Dellbrück ist mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, darunter auch kleinere Geschäfte und Supermärkte, gut ausgebaut. Besonders hervorzuheben ist die Dellbrücker Hauptstraße, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants ein beliebter Treffpunkt ist.

Dellbrück zeichnet sich durch seine naturnahe Wohnlage aus. Der Thurner Wald und der Höhenfelder See bieten hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren ein und auch der nahe gelegene Königsforst ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber.

Die Wohnbebauung in Dellbrück ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das soziale Leben ist rege, zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt ist Dellbrück ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die umfassende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück - Dellbrück**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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