

Köln - Dellbrück

Direkte Innenstadtlage – Moderne Wohnung mit EBK in Köln-Dellbrück als 3- oder 4-Zimmer- Lösung!

Objektnummer: 25390042



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,56 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

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

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	25390042	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131,56 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1959	Nutzfläche	ca. 22 m ²
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	01.10.2028	Endenergieverbrauch	121.20 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Die Immobilie

 VON POLL
IMMOBILIEN®





SCAN ME



DEKRA Standard
Sachverständige / f für
Immobilienbewertung D1
Standard EFH / ZFH
www.dekra.vonpoll.de

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

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese besondere Wohnung im Herzen von Dellbrück. Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 130 m². Die hellen, großzügig geschnittenen Zimmer verteilen sich aktuell auf drei Räume. Dank der großen Grundfläche wäre die Realisierung eines zusätzlichen Zimmers durch eine Trockenbauwand und wenig Aufwand problemlos möglich.

Der weitläufige Flur, von dem alle Räume abgehen, vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein Gefühl von Weite. Praktischer Vorteil: Das Tageslicht-Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt. Die hochwertige Küche aus dem Jahr 2019 ist mit zwei Backöfen der Marke Bosch sowie Kochinsel mit großem Induktionsfeld ausgestattet, gehört zum Kaufpreis dazu und lädt dank der großflächigen Theke und dem angrenzenden Essbereich zum ausgiebigen Kochen und gemeinsamen Genießen ein. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer schafft ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende auf einer Couchlandschaft oder zusätzlichen Sesseln. In der gesamten Wohnung liegen zeitlose Fliesen und unempfindliches Laminat.

Durch die zahlreichen Fenster wirkt die Wohnung lichtdurchflutet und freundlich. Zur Wohnung gehören außerdem drei Abstellräume, die für zusätzlichen Stauraum sorgen: ein eigener Waschraum, ein Abteil im Dachgeschoss und ein zusätzlicher Kellerraum. Der beheizte Raum im Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit als Waschküche und Werkstatt genutzt.

Die nahegelegene Schrebergartenanlage bietet die Möglichkeit, auf Wunsch eine Parzelle anzumieten und private Grünidylle in direkter Nachbarschaft zu genießen.

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Ausstattung und Details

- Küche samt Elektrogeräten der Marke Bosch (inkl. 2 Backöfen, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank)
- 3 Abstellräume (z.T. als Atelier nutzbar)
- Bad mit Wanne und großer begehbare Dusche

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Alles zum Standort

Die attraktive Lage in Waldnähe, an der Grenze zum Bergischen Land, macht Dellbrück zu einem sehr beliebten Wohnort. Der südliche Teil des Stadtteils wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden. Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Boutiquen und Restaurants. Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Erholung im Grünen. Dellbrück ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße erreicht man in kurzer Zeit den Autobahnanschluss an die A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

Objektnummer: 25390042 - 51069 Köln - 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: 25390042 - 51069 Köln - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com