

Köln / Dellbrück - Dellbrück

# Innenstadtlage - Reihenhaus mit Bebauungspotenzial auf 530 m<sup>2</sup> Grundstück mit 3 Garagen in Dellbrück

Objektnummer: 26390003



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

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 530 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

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

Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	26390003	Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1930	Modernisierung / Sanierung	2017
Stellplatz	3 x Garage	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	337.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie





  
**SCAN ME**



**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)



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

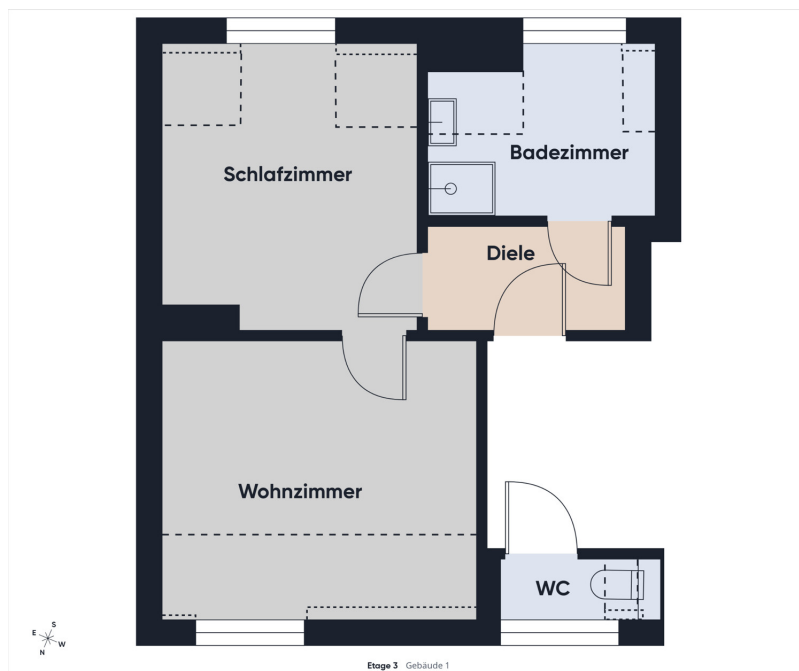
## Die Immobilie



Objektnummer: 26390003 - 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: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Köln-Dellbrück und verbindet eine solide Bestandsimmobilie mit zusätzlichen Perspektiven auf dem großzügigen Grundstück.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Ebenen. Die klassische Bauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts verleiht der Immobilie Charakter und bildet eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier ein Haus mit Geschichte und Substanz auf neue Eigentümer wartet, die die vorhandenen Möglichkeiten erkennen und nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer mit langfristigen Blick.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 530 m<sup>2</sup> große Grundstück. Dieses besteht aus zwei separaten Flurstücken. Auf einem der Flurstücke befinden sich derzeit drei Garagen.

Gerade diese Grundstückskonstellation macht die Immobilie besonders interessant. Sie eröffnet – vorbehaltlich behördlicher Prüfung – vielfältige Optionen für künftige Aufteilung, Nutzung oder weiterführende Überlegungen und schafft damit zusätzlichen Spielraum über die reine Bestandsimmobilie hinaus.

Neben dem Grundstück überzeugt auch die Lage im beliebten Stadtteil Köln-Dellbrück. Dellbrück zählt zu den gefragten Wohnlagen im rechtsrheinischen Köln

und verbindet eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an die Kölner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter, Grundstücksgröße und zusätzlicher Perspektive suchen und zugleich die Vorteile einer etablierten Wohnlage schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

**Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

## Ausstattung und Details

- Reihenhaus in gewachsener Wohnlage von Köln-Dellbrück
- Baujahr ca. 1930
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 530 m<sup>2</sup>
- Grundstück besteht aus zwei separaten Flurstücken
- drei Garagen auf einem der Flurstücke
- interessantes Entwicklungspotenzial im hinteren Grundstücksbereich
- voll unterkellert mit praktischen Nutz- und Lagerflächen
- nicht ausgebauter Dachspeicher mit zusätzlicher Abstellfläche
- Fenster ca. 2015 erneuert, Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gasheizung ca. 2017 erneuert
- Elektrik teilweise modernisiert
- Rollläden an sämtlichen Fenstern, im Erdgeschoss teilweise elektrisch
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC / WC-Bereiche
- solide Bestandsimmobilie mit individuellem Modernisierungspotenzial

**Objektnummer: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - 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: 26390003 - 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)