

Köln / Dellbrück - Dellbrück

# Junge Doppelhaushälfte mit Garage an der Dellbrücker Heide

Objektnummer: 26390010



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

**KAUFPREIS: 594.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 231 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	26390010	Kaufpreis	594.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2001	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	86.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



### 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.

Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Köln-Dellbrück verbindet ruhiges Wohnen, eine naturnahe Lage und eine besondere Architektur zu einem attraktiven Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Platzbedarf. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Dellbrücker Heide – ein echtes Highlight für alle, die Natur, Spaziergänge und Erholung direkt vor der Haustür haben möchten.

Bereits auf den ersten Blick überzeugt die Immobilie durch die besonderen Rundbogenfenster an Hausfront wie -rückseite, welche dem Haus einen eigenen Charakter verleihen. Das im Jahr 2000 erbaute und erstmals bezogene Haus steht auf einem ca. 231 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und vier Zimmern.

Der großzügige Wohnbereich mit ca. 37 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für Wohnen, Essen und Entspannen. Die im Kaufpreis erhaltene vorhandene Einbauküche verfügt über moderne Elektrogeräte und kann durch eine kleine bauliche Anpassung auch offen gestaltet werden. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkett- und Fliesenböden, wodurch eine praktische Kombination aus wohnlicher Atmosphäre und pflegeleichter Funktionalität entsteht. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet dadurch wertvolle zusätzliche Nutzfläche für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerung.

Das Haus wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Zu den dokumentierten Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau einer Gasbrennwerttherme im Jahr 2016, der Fassadenanstrich im Jahr 2021, die Erneuerung des Warmwasserspeichers im Jahr 2023, Fensterwartungen inklusive Erneuerung der Fensterdichtungen im Jahr 2023 sowie eine Fassadenreinigung mit Langzeitschutz im Jahr 2025.

Weitere Maßnahmen wie die Erneuerung der Terrasse, Garten- und Zaunanlagen, Lichtschachtabdeckungen, Starkregenschutz sowie Arbeiten an Dachgauben, Abflüssen und Warmwassertechnik zeigen, dass die Immobilie fortlaufend gepflegt wurde.

Das ca. 231 m<sup>2</sup> große Grundstück ist kompakt und pflegeleicht angelegt. Die Ostausrichtung sorgt insbesondere am Morgen für angenehme Sonnenstunden. Die ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Platz für Frühstück, Erholung oder entspannte Stunden im Grünen. Das Gartenhäuschen bietet Platz für alle Gartengeräte. Das Angebot wird durch eine am Haus angrenzende Garage abgerundet.

**Objektnummer: 26390010 - 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 13 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: 26390010 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26390010 - 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)**