

Köln – Dellbrück

## Prime location in Dellbrück: Terraced house with idyllic garden near the popular Dellbrück main street

*Property ID: 24390025*



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

PURCHASE PRICE: 483.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 183 m<sup>2</sup>

Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück**

## At a glance

Property ID	24390025	Purchase Price	483.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1964		

Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	227.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



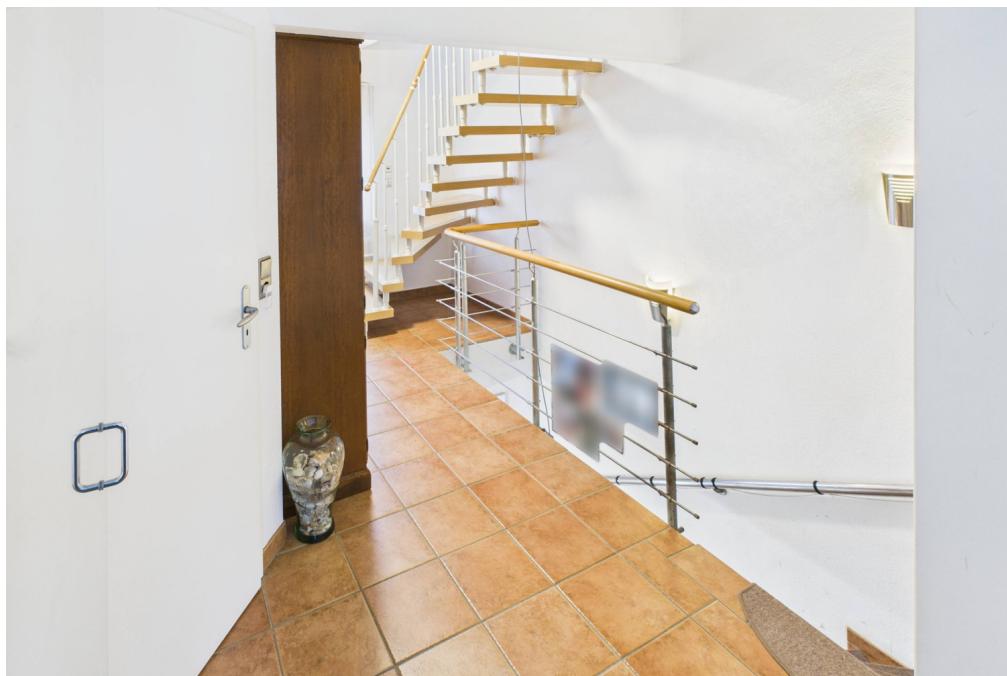
Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



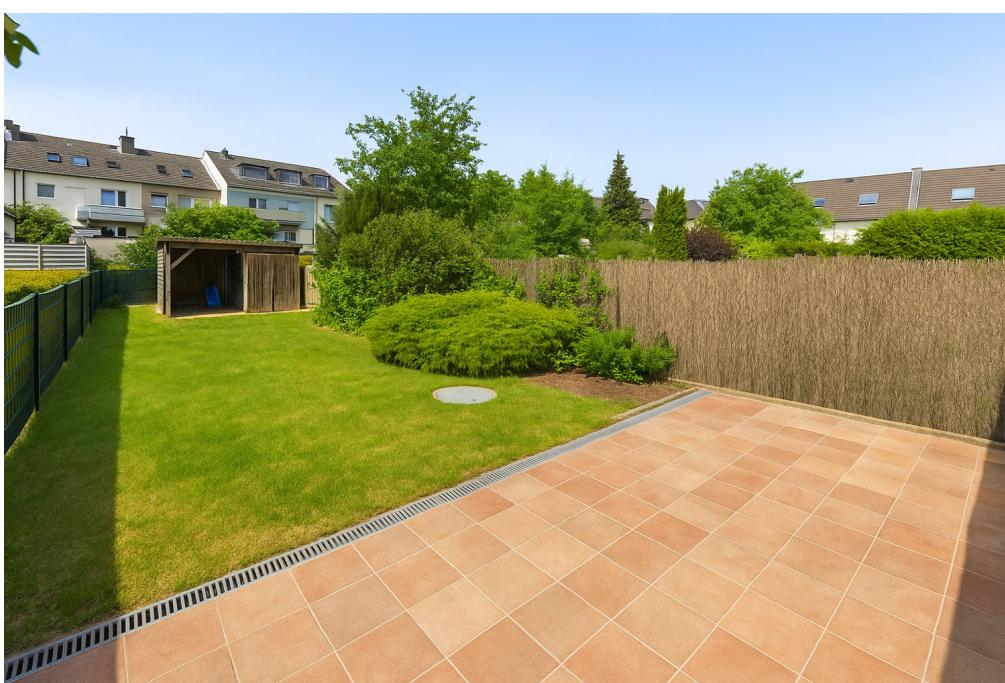
Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



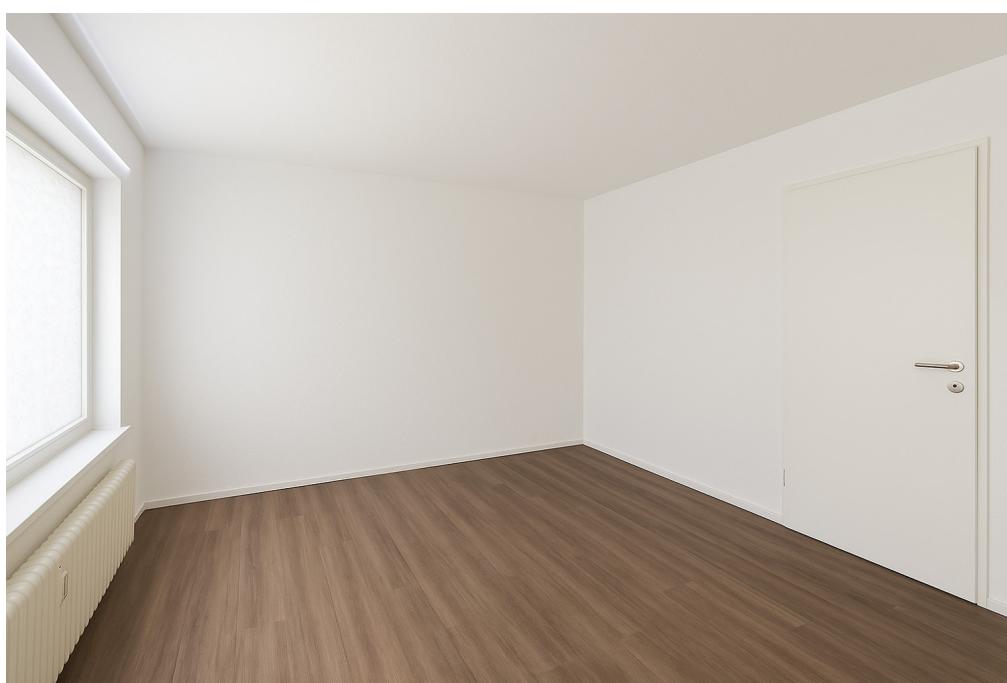
Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



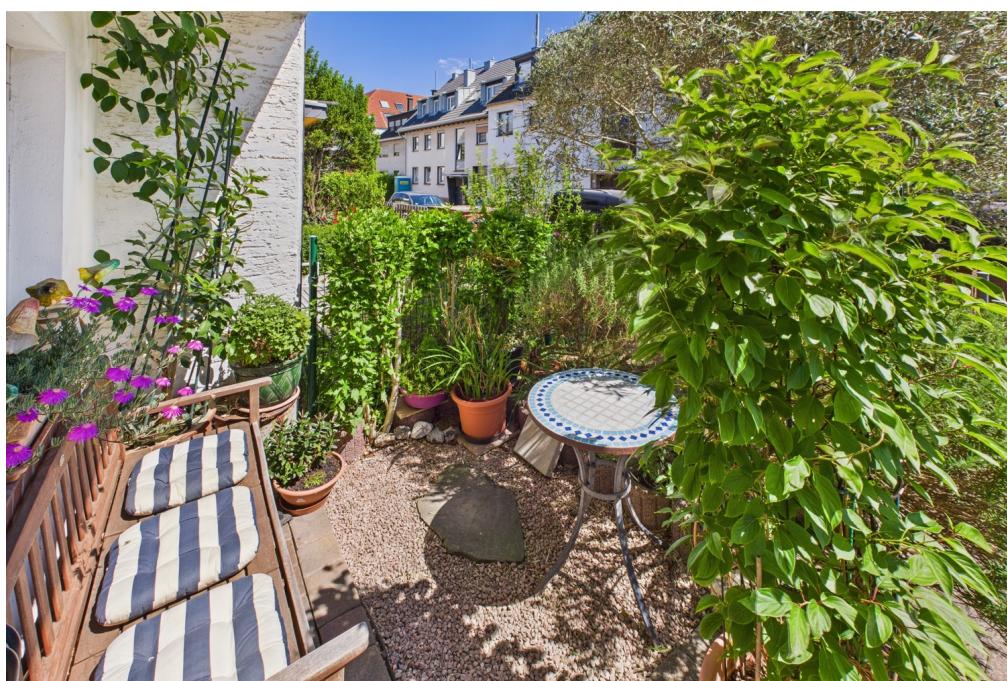
Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## The property



Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

## A first impression

This beautiful terraced house, built in 1964, is centrally located near the popular Dellbrück main street, in a quiet cul-de-sac. With approximately 122 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 183 m<sup>2</sup>, it offers an ideal home for couples or families. Constructed using solid building methods, the house has a full basement. It boasts a sound structure and has been continuously modernized over the years. The roof and the two dormer windows were replaced in 2000 and fitted with modern insulation. The windows are durable, double-glazed PVC windows from 1999. At the same time, most of the electrical wiring was also renewed. A gas central heating system from 1999 provides comfortable warmth throughout the house. The ground floor features a fitted kitchen from 1996. If desired, this can be opened up to the living room, creating a spacious open-plan living and dining area. The living room provides direct access to the well-maintained garden, which is equipped with a large, electric awning. In the garden, there is an underground rainwater tank with a capacity of approximately 1,000 liters. Electric roller shutters in the living room provide added comfort. A cozy fireplace in the living room (built in 2005) completes the living atmosphere. The separate guest WC with a window was completely renovated in 2021. The upper floor features a quiet bedroom with a practical, separate dressing area. The bathroom with natural light is equipped with a bathtub, shower, and window, and also offers direct access to the balcony. The attic is currently used as a spacious studio but can easily be divided into two rooms. This makes it ideal as additional living space, for example, for children's rooms, a home office, or a guest room. In the basement (approx. 40 m<sup>2</sup>), in addition to a laundry room with two washing machine connections, there is a staircase leading to the garden, as well as ample storage space. Thanks to the central location, shops, schools, public transport, and leisure facilities are all within easy walking distance – ideal for those who want to live close to the city yet in a quiet setting.

**Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück**

## All about the location

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.

**Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 227.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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