

Köln

Modernized semi-detached house with granny flat, PV, solar, garden & roof terrace + garage in a prime location

Property ID: 25390037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 719 m²

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

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

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

At a glance

Property ID	25390037
Living Space	ca. 217 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 83 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

Energy Data

Power Source	Pellet-Fuelled
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



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.

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



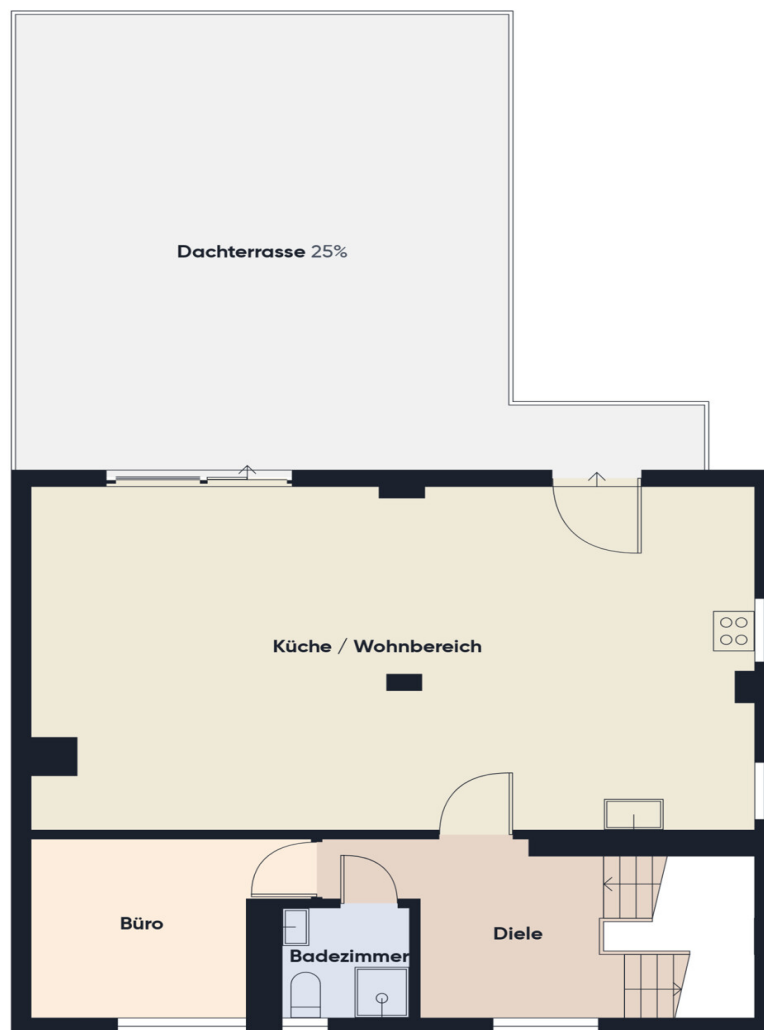
Property ID: 25390037 - 51069 Köln

The property



Property ID: 25390037 - 51069 Köln

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

A first impression

Built in 1954, this charming semi-detached house now presents itself as a well-maintained two-family home with approximately 217 m² of living space and an additional 79 m² of usable space. The property sits on a generous 719 m² plot and boasts a quiet yet central location in the popular Cologne district of Dellbrück, just steps from Dellbrücker Hauptstraße. The house has been extensively modernized over the years and is in a renovated, high-quality condition. Upon entering, the successful blend of classic architecture and modern amenities is immediately apparent. On the ground floor, high-quality tiles and original herringbone parquet flooring from the year of construction create a stylish ambiance, while elegant parquet flooring on the upper floor provides a warm and inviting atmosphere. The seven rooms are spread across three floors and offer versatile usage options – ideal for families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. The fireplace in the upstairs living room is particularly cozy, providing comfort on chilly days. The 1970s extension expands the living space and includes a heated basement area, previously used as an office. Thanks to its separate entrance via the garden, this area is ideal for a home office, a medical practice, or a small studio. The main part of the house, with its full basement, offers additional storage space and laundry facilities. A modern pellet heating system installed in 2016 provides energy-efficient heat. The associated external silo holds up to four tons of pellets, and annual heating costs are only around €1,800. This forward-thinking energy concept is further enhanced by a photovoltaic system on the dormer window (installed in 2019) and a solar thermal system on the garage (installed in 2016). In 2014, the roof was insulated with 10 cm of insulation between the rafters and new dormer windows were added. That same year, the attic was fully converted into living space, including a modern bathroom with a shower and bathtub, as well as a separate toilet. The house boasts three bathrooms with natural light: a bathroom with a bathtub (installed in 1990) on the ground floor, a shower room (installed in 2014) on the first floor, and a spacious bathroom (also installed in 2014) on the top floor. The technical details are equally impressive: double-glazed PVC windows (installed in 2014), some with electric shutters, and a modern front door (installed in the same year) ensure a high level of living comfort. The electrical system was completely renewed in 2014 and equipped with residual current circuit breakers (RCDs). The PVC water pipes were partially replaced in 2014 as well. The southwest-facing garden with its terrace invites relaxation well into the evening. Even in the cooler months, the large windows in the living and dining area allow you to enjoy the view of the surrounding greenery. A garage and a carport directly attached to the house provide convenient parking. The location is ideal for families seeking a central yet peaceful setting, thanks to excellent public transport connections and proximity to shops, schools,

and leisure activities. The energy performance certificate has been requested and will be provided shortly.

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

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: 25390037 - 51069 Köln

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25390037 - 51069 Köln

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com