

Köln – Dellbrück

First occupancy: Barrier-free 2-room ground floor apartment with sun terrace (energy efficiency class A+)

Property ID: 25390022



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.280 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

At a glance

Property ID	25390022
Living Space	ca. 72 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2025

Rent price	1.280 EUR
Additional costs	216 EUR
Condition of property	First occupancy
Usable Space	ca. 12 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

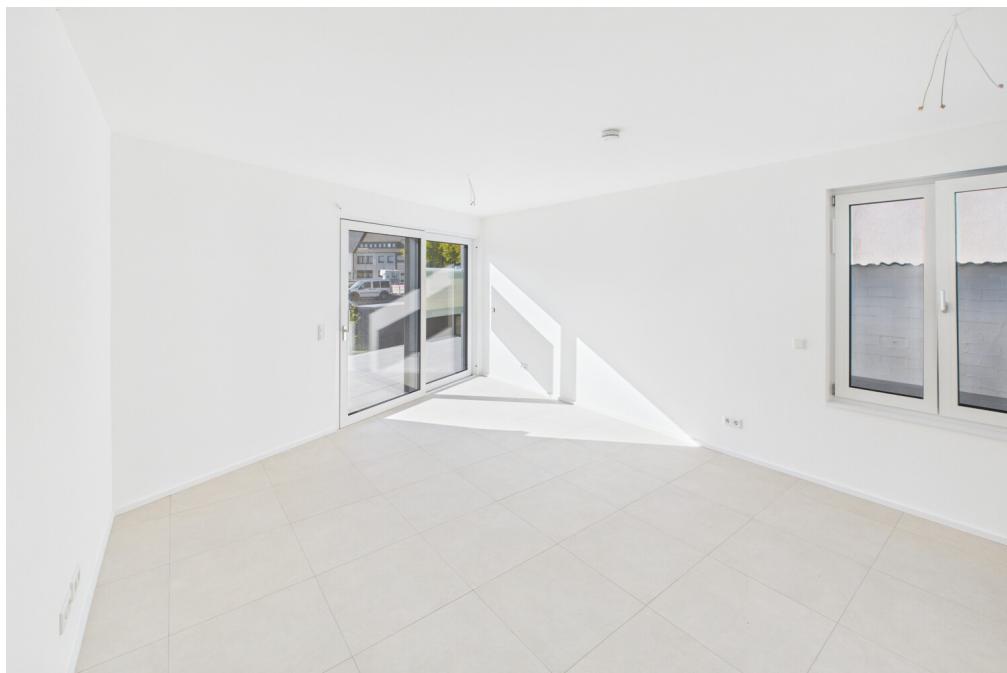
Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

The property



Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

The property



Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

The property



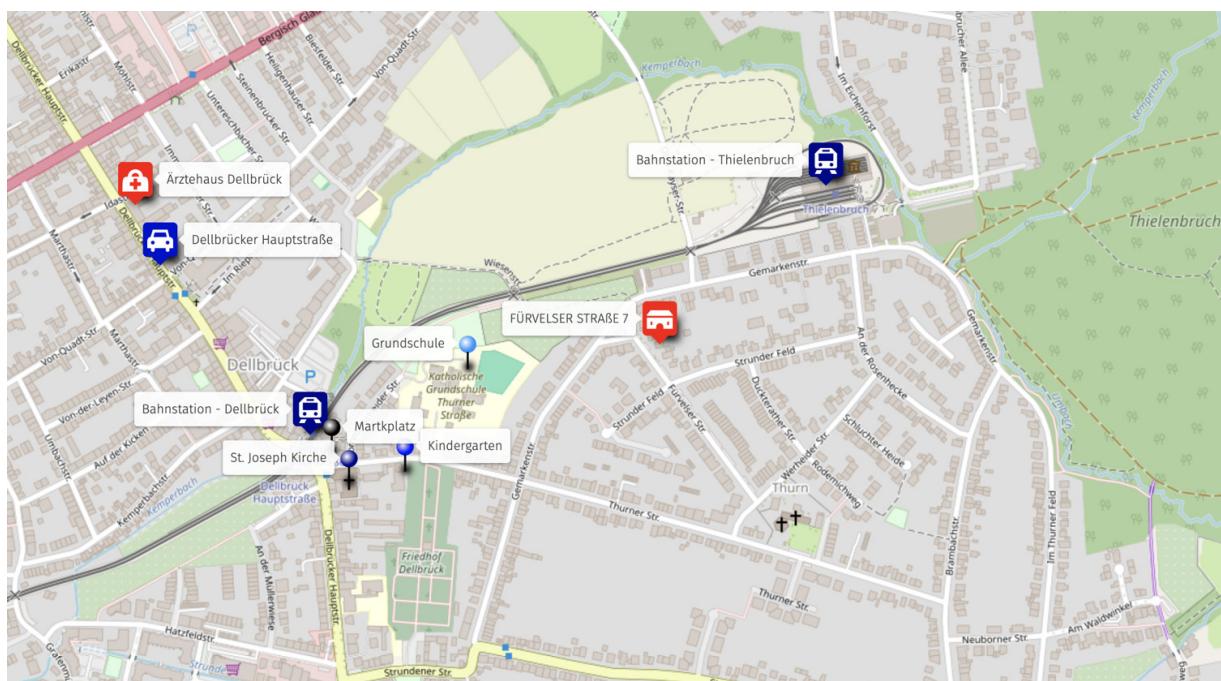
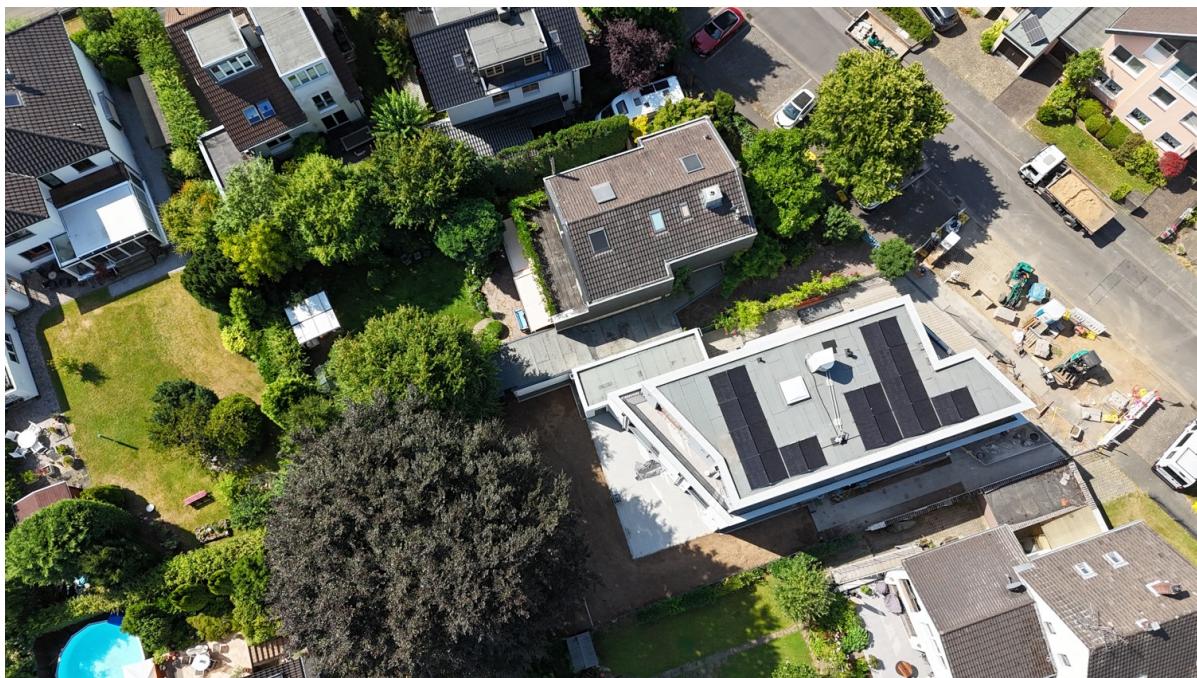
Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

The property



Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

The property



Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

The property



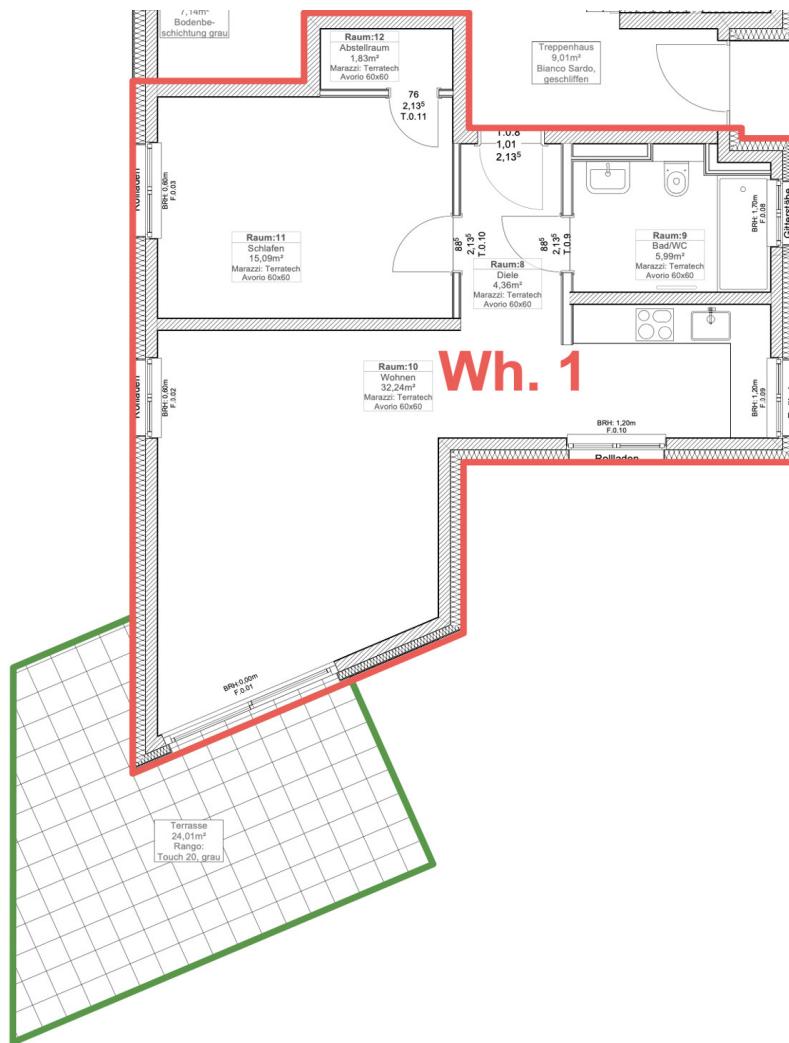
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

A first impression

This modern, newly built, two-room apartment in a quiet location in Cologne-Dellbrück combines high-quality living with sustainable technology – all barrier-free and offering approximately 72 square meters of living space. The rooms are finished throughout with large-format, sand-gray porcelain tiles, and the walls are plastered and painted white – modern, easy to maintain, and timelessly elegant. The heart of the apartment is the spacious, light-filled open-plan living and dining area with direct access to a private sun terrace. A bright bathroom with a bathtub, an additional wall-mounted towel warmer, and high-quality fixtures, including hansgrohe fittings, completes the offering. A private storage room within the apartment provides ample storage space. This property is also state-of-the-art in terms of energy efficiency. Thanks to a heat pump combined with a photovoltaic system, you benefit from a sustainable energy concept and potentially lower utility costs. Modern underfloor heating ensures even heat distribution. The apartment meets the stringent KfW 55-EE standard (energy class A+). A parking space and/or garage can be rented additionally by arrangement – the connection for a wallbox is already prepared for both the outdoor parking space and the garage (installation included by arrangement). For added security and comfort, triple-glazed, thermally insulated PVC windows, a video intercom system, and partially electric roller shutters are installed. The energy performance certificate has been requested and will be provided shortly.

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Details of amenities

- Neubau 2-Zimmer-Wohnung
- Ca. 72 m² Wohnfläche
- Offenes Raumkonzept Wohn- Essbereich & Küche
- Tageslicht-Wannenbad
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelndem Beschlag
- Elektrischer Sonnenschutz
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Abstellraum in der Wohnung

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

All about the location

Das historisch gewachsene Dellbrück ist aufgrund seiner attraktiven Lage und hohen Lebensqualität ein beliebter Wohnort im Kölner Osten. Der südliche Teil wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden.

Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der fußläufig erreichbaren Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Boutiquen, Restaurants und einen Wochenmarkt. Hervorzuheben ist auch die umfassende medizinische Versorgung sowie vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

Dellbrück ist zudem sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen direkt vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße gelangt man in kurzer Zeit zum Autobahnanschluss A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht.

Die Wohnlage besticht nicht zuletzt durch die direkte Anbindung zur Natur: Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Jung und Alt Erholung im Grünen.

Property ID: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Other information

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: 25390022 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com