

Köln - Dellbrück

# Raumwunder mit Gartenidylle – Reihenmittelhaus in Top-Lage von Dellbrück

Property ID: 26390011



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück**

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

Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## At a glance

Property ID	26390011	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Year of construction	1978	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## 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.

SCAN ME

Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



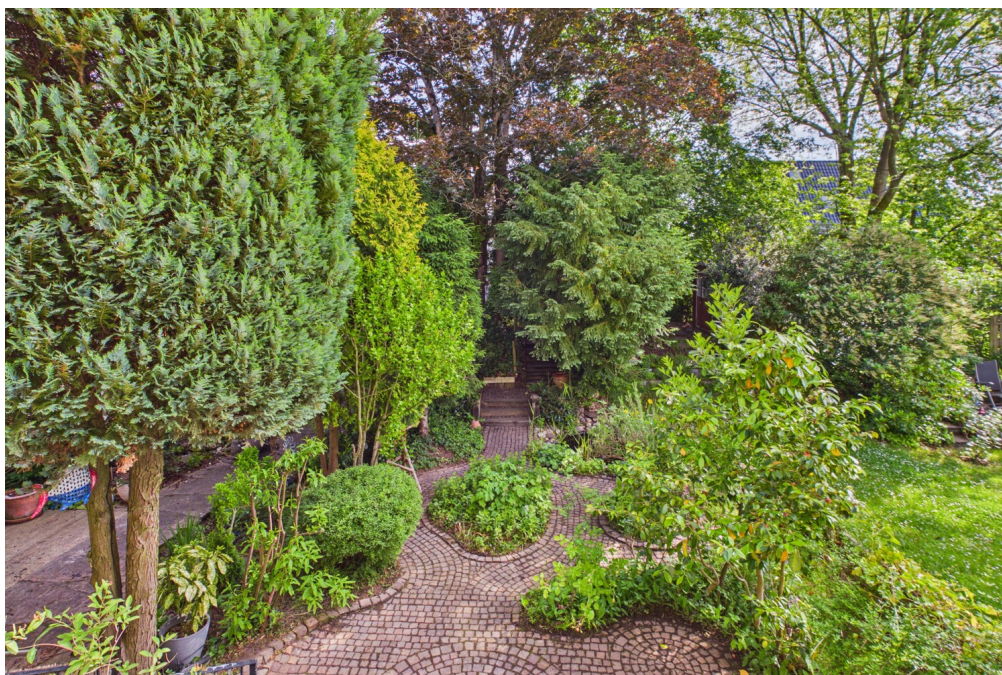
Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

## The property



**Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung, zwei Loggien sowie der idyllische Garten schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielen Rückzugsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus Sie die weiteren Räume bequem erreichen. Ein praktischer Allzweckraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die Heizungsanlage aus dem Jahr 1991. Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum beziehungsweise Gartenzimmer eröffnet direkten Bezug zum Außenbereich und eignet sich ideal als Freizeit-, Arbeits- oder Gästebereich.

Das 1. Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der große, helle Wohn- und Essbereich sorgt für eine freundliche Atmosphäre und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und geselliges Beisammensein. Die angrenzende Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie. Die vorhandene Einbauküche kann mit einfachen Mitteln offen gestaltet werden und fügt sich praktisch in diese Wohnebene ein. Die Etage wird zusätzlich durch ein kleines Gäste-WC ergänzt.

Im 2. Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume. Neben einem Schlafzimmer stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, die Zugang zur zweiten Loggia bieten. Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, sorgen für zusätzlichen Komfort im Familienalltag. Ein weiterer Abstellraum bietet praktischen Platz. Zusätzlich erhellt ein elektrisch zu öffnendes Oberlicht das Treppenhaus.

Der idyllische Garten rundet das attraktive Angebot ab und lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Stunden im Freien ein. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als großzügiges Zuhause mit viel Potenzial, angenehmer Wohnatmosphäre und familienfreundlicher Aufteilung.

Der Energieausweis ist beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

**Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück**

## All about the location

Dellbrück, ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Bergisch Gladbach, Holweide und Dünnwald. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Straßenbahnhaltestellen Thielenbruch und Dellbrücker Hauptstraße sind bequem fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Linie S11 bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und nach Bergisch Gladbach. Darüber hinaus sorgen mehrere Buslinien und die nahe gelegene Autobahn A3 für eine gute Erreichbarkeit.

Die Infrastruktur in Dellbrück ist mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, darunter auch kleinere Geschäfte und Supermärkte, gut ausgebaut. Besonders hervorzuheben ist die Dellbrücker Hauptstraße, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants ein beliebter Treffpunkt ist.

Dellbrück zeichnet sich durch seine naturnahe Wohnlage aus. Der Thurner Wald und der Höhenfelder See bieten hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren ein und auch der nahe gelegene Königsforst ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber.

Die Wohnbebauung in Dellbrück ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das soziale Leben ist rege, zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt ist Dellbrück ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die umfassende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

**Property ID: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück**

## 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 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.

**Property ID: 26390011 - 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)**