

Köln

## Casa adosada modernizada con apartamento anexo, PV, energía solar, jardín y azotea + garaje en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25390037



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

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 719 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25390037                            |
| Superficie habitable | ca. 217 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo inclinado                     |
| Habitaciones         | 7                                   |
| Dormitorios          | 3                                   |
| Baños                | 3                                   |
| Año de construcción  | 1954                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 895.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 83 m²                                                                 |
| Características                | Terraza                                                                   |

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## Datos energéticos

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Fuente de energía      | Pellets    |
| Información energética | En trámite |



Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad



### 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.

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

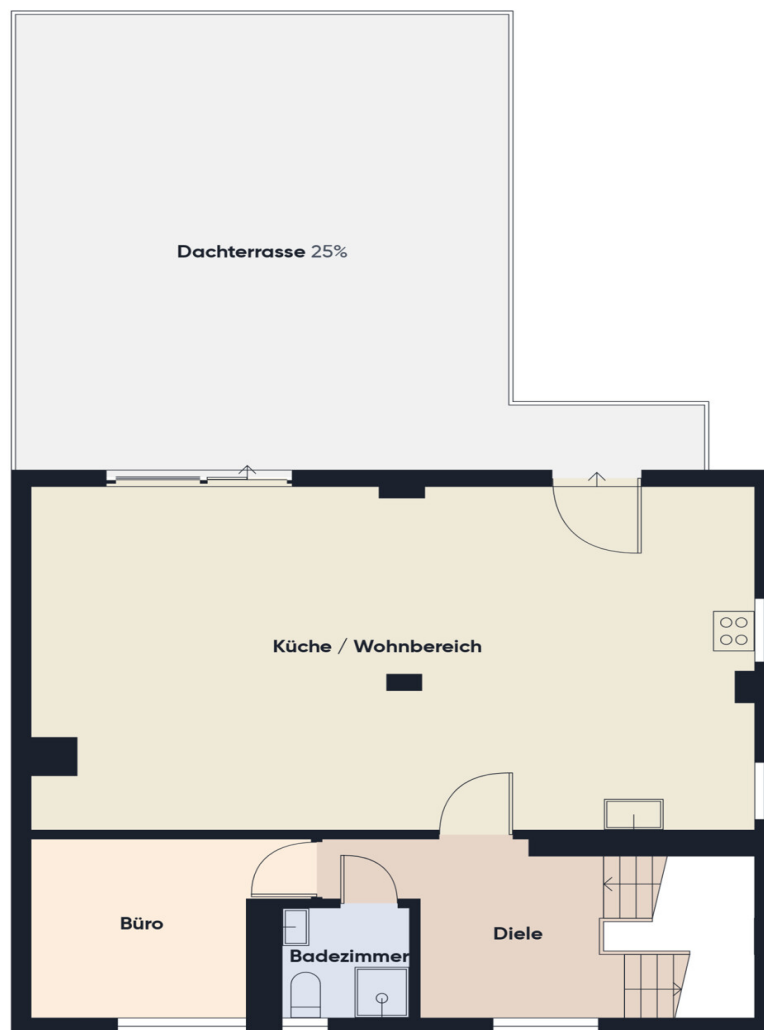
## La propiedad





Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## Una primera impresión

Construida en 1954, esta encantadora casa adosada se presenta ahora como una vivienda bifamiliar bien mantenida con aproximadamente 217 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 79 m<sup>2</sup> útiles adicionales. La propiedad se encuentra en una generosa parcela de 719 m<sup>2</sup> y goza de una ubicación céntrica y tranquila en el popular barrio de Dellbrück, en Colonia, a pocos pasos de la Dellbrücker Hauptstraße. La casa ha sido ampliamente modernizada a lo largo de los años y se encuentra en un estado renovado de alta calidad. Al entrar, se aprecia de inmediato la acertada combinación de arquitectura clásica y comodidades modernas. En la planta baja, los azulejos de alta calidad y el parquet original en espiga del año de construcción crean un ambiente elegante, mientras que el elegante parquet de la planta superior proporciona un ambiente cálido y acogedor. Las siete habitaciones se distribuyen en tres plantas y ofrecen múltiples opciones de uso, ideales para familias, para vivir con varias generaciones o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. La chimenea del salón de la planta superior es especialmente acogedora, proporcionando confort en los días fríos. La ampliación de la década de 1970 amplía la superficie habitable e incluye un sótano con calefacción, anteriormente utilizado como oficina. Gracias a su entrada independiente a través del jardín, esta zona es ideal para una oficina en casa, una consulta médica o un pequeño estudio. La parte principal de la casa, con su sótano completo, ofrece espacio adicional de almacenamiento y lavandería. Un moderno sistema de calefacción de pellets, instalado en 2016, proporciona calefacción de bajo consumo. El silo exterior asociado tiene capacidad para hasta cuatro toneladas de pellets, y el coste anual de la calefacción ronda los 1.800 €. Este innovador concepto energético se ve reforzado por un sistema fotovoltaico en la buhardilla (instalado en 2019) y un sistema solar térmico en el garaje (instalado en 2016). En 2014, se aisló el tejado con 10 cm de aislamiento entre las vigas y se añadieron nuevas buhardillas. Ese mismo año, el ático se convirtió por completo en espacio habitable, incluyendo un moderno baño con ducha y bañera, así como un aseo independiente. La casa cuenta con tres baños con luz natural: un baño con bañera (instalado en 1990) en la planta baja, un aseo con ducha (instalado en 2014) en la primera planta y un amplio baño (también instalado en 2014) en la planta superior. Los detalles técnicos son igualmente impresionantes: ventanas de PVC con doble acristalamiento (instaladas en 2014), algunas con persianas eléctricas, y una moderna puerta de entrada (instalada el mismo año) garantizan un alto nivel de confort. El sistema eléctrico se renovó por completo en 2014 y se equipó con interruptores diferenciales (RCD). Las tuberías de agua de PVC también se reemplazaron parcialmente en 2014. El jardín orientado al suroeste con su terraza invita a relajarse hasta bien entrada la noche. Incluso en los meses más fríos, los amplios ventanales del salón-comedor permiten



disfrutar de la vista de la vegetación circundante. Un garaje y una cochera directamente junto a la casa ofrecen un cómodo aparcamiento. La ubicación es ideal para familias que buscan un entorno céntrico y tranquilo, gracias a sus excelentes conexiones de transporte público y su proximidad a comercios, colegios y actividades de ocio. Se ha solicitado el certificado de eficiencia energética y se entregará en breve.

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## Otros datos

**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.



Número de propiedad: 25390037 - 51069 Köln

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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