

Köln – Dellbrück

# Erstbezug: 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten, Terrasse und Balkon (Energieeffizienzklasse A+)

Número de propiedad: 25390023



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.990 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## De un vistazo

Número de propiedad	25390023
Superficie habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2025

Precio del alquiler	2.990 EUR
Costes adicionales	462 EUR
Piso	Dúplex
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 18 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



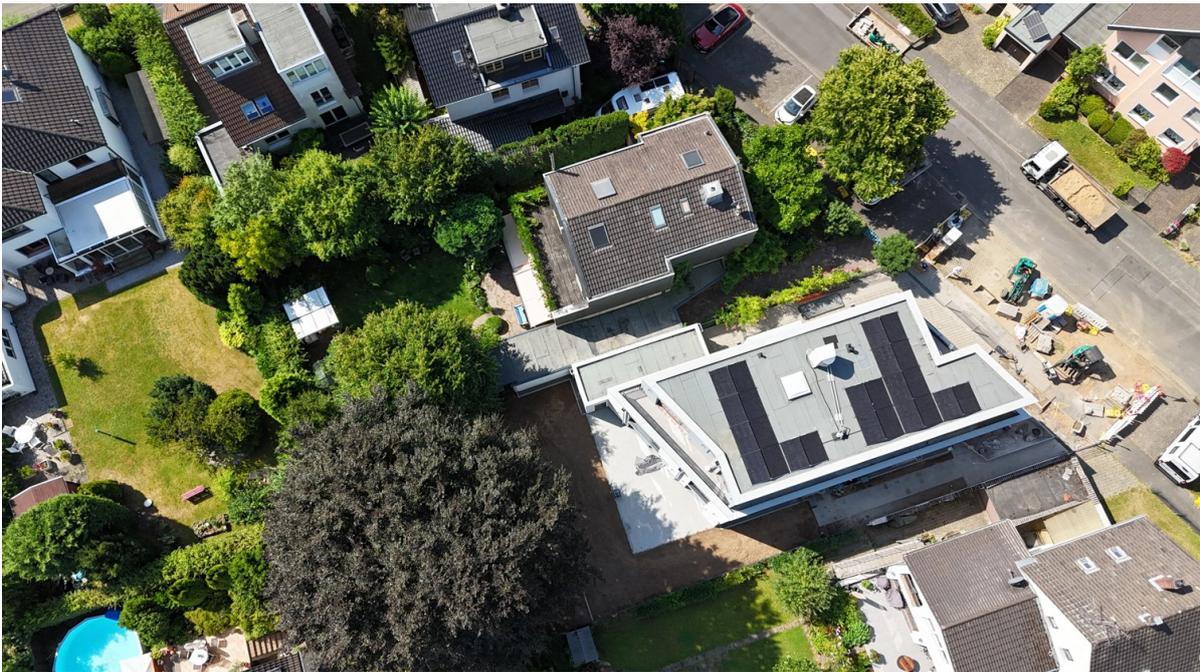
Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



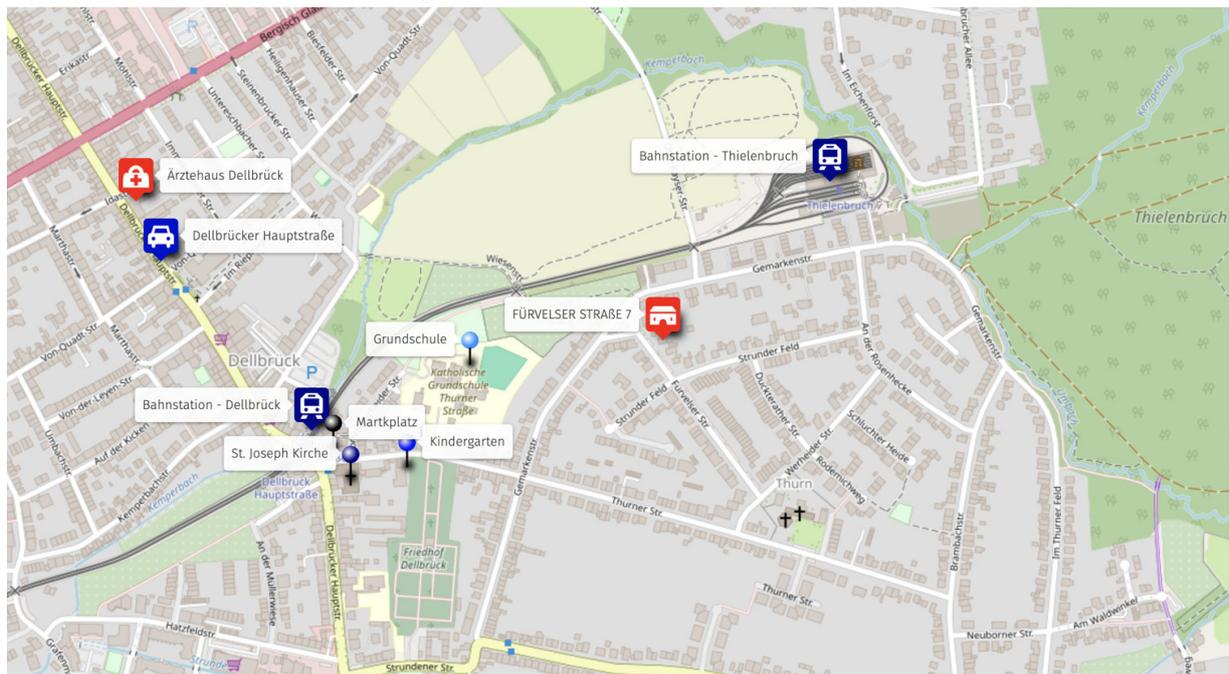
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

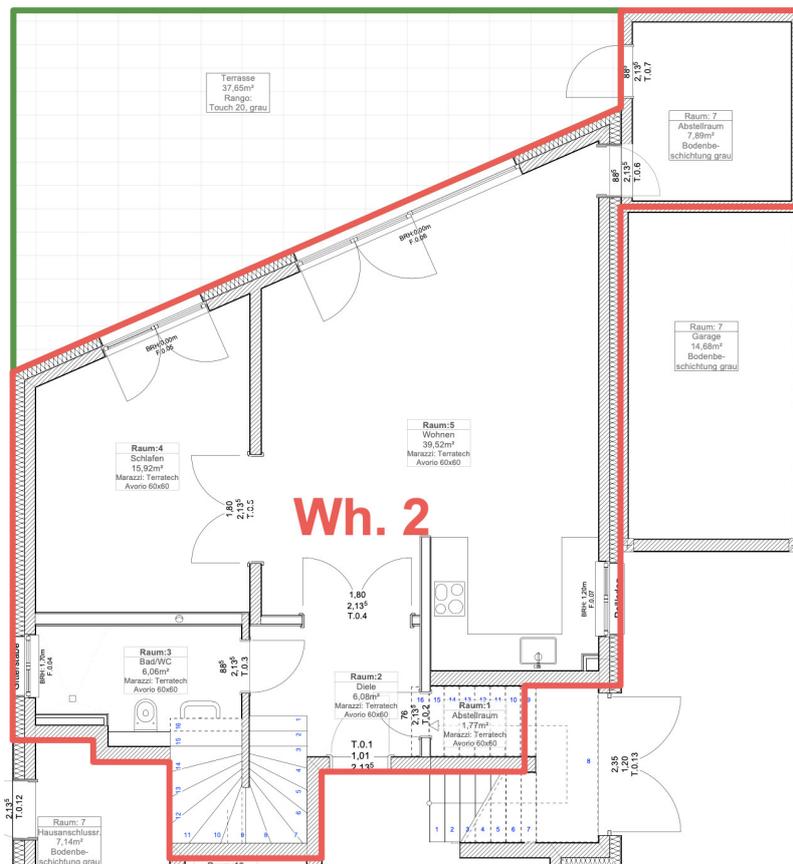
Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Planos de planta





Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Una primera impresión

Diese moderne Maisonette-Neubauwohnung (im Erdgeschoss barrierefrei) in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das auf ca. 154 Quadratmetern Wohnfläche. Der Erstbezug ist zum 01.09.2025 möglich.

Auf zwei lichtdurchfluteten Ebenen erwarten Sie insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignen. Die Räume sind durchgehend mit großformatigen, sandgrauen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet, die Wände sind verputzt und weiß gestrichen – modern, pflegeleicht und zeitlos elegant.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit viel Licht als offenes Wohnkonzept und direktem Zugang zum Garten und der großen Terrasse mit eigenem, großen Abstellraum. Zwei Tageslichtbäder runden das Angebot ab. Im Erdgeschoss befindet sich ein helles Duschbad mit bodengleichem Eintritt und im Obergeschoss ein geräumiges Wannenbad mit Fenster, zusätzlichem Wandheizkörper als Handtuchtrockner und jeweils einer hochwertigen Sanitärausstattung, u.a. Armaturen von hansgrohe.

Auch energetisch ist diese Immobilie auf dem neuesten Stand. Dank Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage profitieren Sie von einem nachhaltigen Energiekonzept und potenziell niedrigeren Nebenkosten. Für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt eine moderne Fußbodenheizung. Die Wohnung erfüllt den strengen KfW-55-EE-Standard (Energieklasse A+).

Nach Absprache kann ein Stellplatz und/oder eine Garage zusätzlich angemietet werden – der Anschluss für eine Wallbox ist beim Außenstellplatz und der Garage bereits vorbereitet (Installation nach Absprache inkludiert).

Für mehr Sicherheit und Komfort sind 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelnden Beschlägen im Erdgeschoss, eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollläden und teilweise Raffstores installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Detalles de los servicios

- Neubau Maisonette-Wohnung, Erstbezug: 01.09.2025
- Ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 5 großzügige Zimmer mit offenem Wohnkonzept
- Tageslicht-Duschbad mit bodengleichem Eintritt im Erdgeschoss
- Tageslicht-Wannenbad im Obergeschoss
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelndem Beschlag im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangtür
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Garage oder Außenstellplatz nach Absprache
- Wallbox-Anschluss am Stellplatz und an der Garage möglich
- Großzügiger Abstellraum mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Otros datos

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: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)