

Köln / Dellbrück - Dellbrück

Innenstadtlage - Reihenhaus mit Bebauungspotenzial auf 530 m² Grundstück mit 3 Garagen in Dellbrück

Número de propiedad: 26390003



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 530.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 530 m²**

Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

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

Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

De un vistazo

Número de propiedad	26390003	Precio de compra	530.000 EUR
Superficie habitable	ca. 130 m ²	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2017
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 40 m ²
Año de construcción	1930	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	337.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	01.03.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad






SCAN ME



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.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



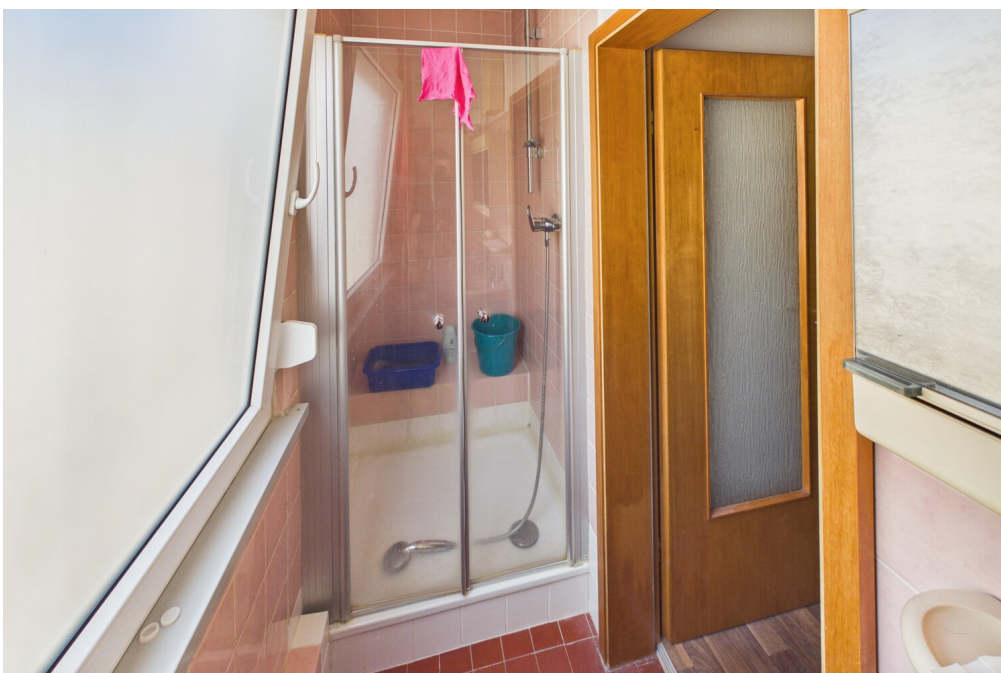
Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

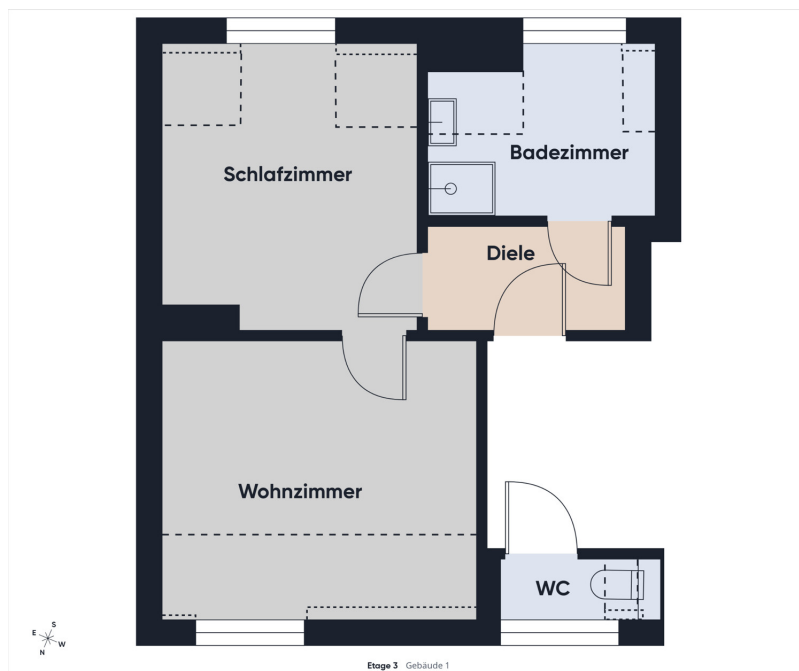
La propiedad



Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

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: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Una primera impresión

Dieses charmante Reihenhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Köln-Dellbrück und verbindet eine solide Bestandsimmobilie mit zusätzlichen Perspektiven auf dem großzügigen Grundstück.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m² und erstreckt sich über drei Ebenen. Die klassische Bauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts verleiht der Immobilie Charakter und bildet eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier ein Haus mit Geschichte und Substanz auf neue Eigentümer wartet, die die vorhandenen Möglichkeiten erkennen und nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer mit langfristigen Blick.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 530 m² große Grundstück. Dieses besteht aus zwei separaten Flurstücken. Auf einem der Flurstücke befinden sich derzeit drei Garagen.

Gerade diese Grundstückskonstellation macht die Immobilie besonders interessant. Sie eröffnet – vorbehaltlich behördlicher Prüfung – vielfältige Optionen für künftige Aufteilung, Nutzung oder weiterführende Überlegungen und schafft damit zusätzlichen Spielraum über die reine Bestandsimmobilie hinaus.

Neben dem Grundstück überzeugt auch die Lage im beliebten Stadtteil Köln-Dellbrück. Dellbrück zählt zu den gefragten Wohnlagen im rechtsrheinischen Köln

und verbindet eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an die Kölner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter, Grundstücksgröße und zusätzlicher Perspektive suchen und zugleich die Vorteile einer etablierten Wohnlage schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Detalles de los servicios

- Reihenhaus in gewachsener Wohnlage von Köln-Dellbrück
- Baujahr ca. 1930
- Wohnfläche ca. 130 m²
- Grundstück ca. 530 m²
- Grundstück besteht aus zwei separaten Flurstücken
- drei Garagen auf einem der Flurstücke
- interessantes Entwicklungspotenzial im hinteren Grundstücksbereich
- voll unterkellert mit praktischen Nutz- und Lagerflächen
- nicht ausgebauter Dachspeicher mit zusätzlicher Abstellfläche
- Fenster ca. 2015 erneuert, Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gasheizung ca. 2017 erneuert
- Elektrik teilweise modernisiert
- Rollläden an sämtlichen Fenstern, im Erdgeschoss teilweise elektrisch
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC / WC-Bereiche
- solide Bestandsimmobilie mit individuellem Modernisierungspotenzial

Número de propiedad: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

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: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com