

Köln – Dellbrück

Emplacement de choix à Dellbrück : Maison mitoyenne avec jardin idyllique à proximité de la rue principale animée de Dellbrück

CODE DU BIEN: 24390025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 483.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 183 m²

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24390025
Surface habitable	ca. 122 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1964

Prix d'achat	483.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	227.89 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



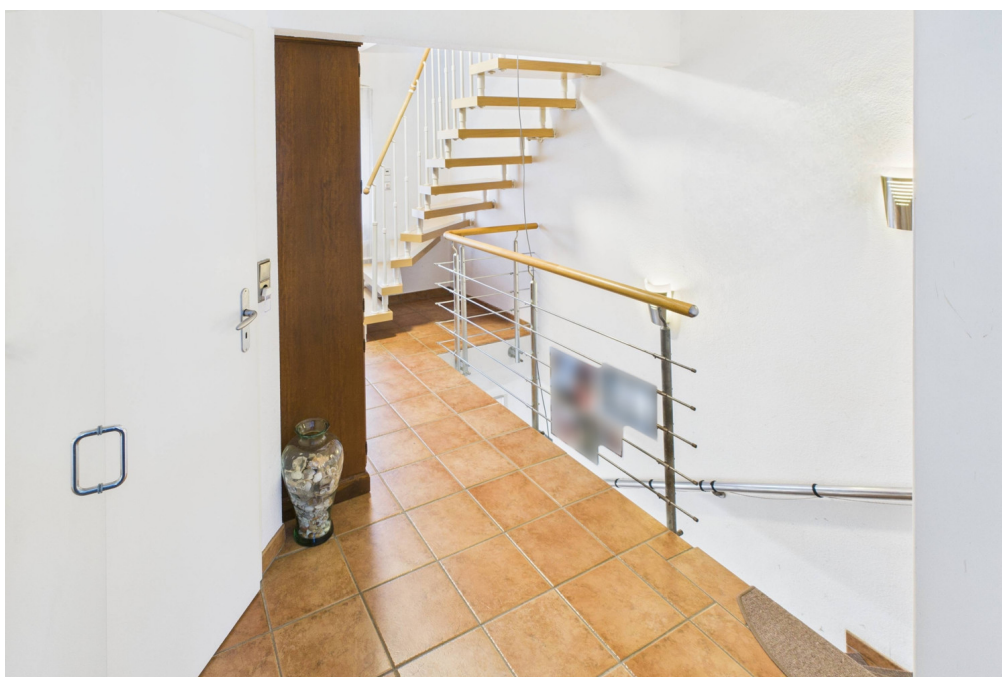
CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



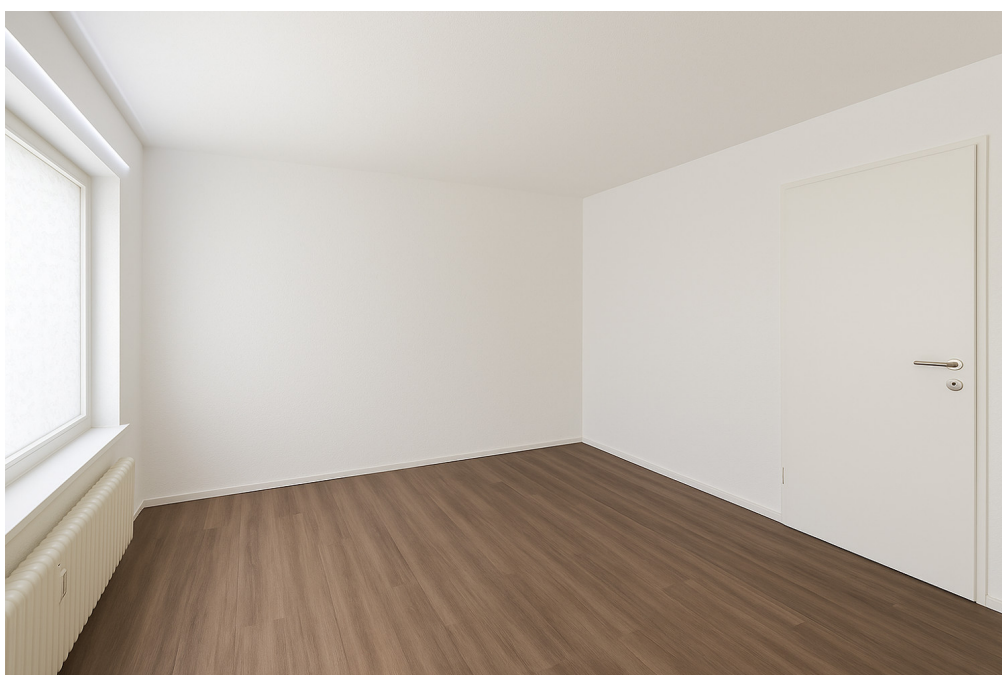
CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1964, bénéficie d'un emplacement central, à proximité de la rue principale animée de Dellbrück, dans une impasse tranquille. Avec environ 122 m² de surface habitable et un terrain d'environ 183 m², elle offre un cadre de vie idéal pour un couple ou une famille. Construite selon des méthodes de construction robustes, la maison dispose d'un sous-sol complet. Sa structure est saine et elle a été modernisée au fil des ans. La toiture et les deux lucarnes ont été refaites en 2000 et équipées d'une isolation moderne. Les fenêtres sont des fenêtres PVC à double vitrage résistantes, installées en 1999. La majeure partie du câblage électrique a également été renouvelée à cette même période. Un système de chauffage central au gaz, datant de 1999, assure un confort thermique optimal dans toute la maison. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine aménagée datant de 1996. Celle-ci peut être ouverte sur le séjour, créant ainsi un vaste espace de vie découloisonné. Le séjour donne directement sur le jardin bien entretenu, équipé d'un grand store électrique. Dans le jardin, une citerne souterraine de récupération d'eau de pluie d'une capacité d'environ 1 000 litres est installée. Des volets roulants électriques dans le séjour offrent un confort accru. Une cheminée chaleureuse (construite en 2005) complète l'atmosphère conviviale du séjour. Les toilettes séparées, avec fenêtre, ont été entièrement rénovées en 2021. À l'étage, une chambre calme dispose d'un dressing séparé et pratique. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'une douche et d'une fenêtre, et offre un accès direct au balcon. Le grenier est actuellement aménagé en studio spacieux, mais peut facilement être divisé en deux pièces. Il constitue ainsi un espace de vie supplémentaire idéal, par exemple pour des chambres d'enfants, un bureau ou une chambre d'amis. Au sous-sol (environ 40 m²), outre une buanderie avec deux branchements pour machines à laver, on trouve un escalier menant au jardin, ainsi que de nombreux rangements. Grâce à sa situation centrale, commerces, écoles, transports en commun et équipements de loisirs sont accessibles à pied – un atout majeur pour ceux qui souhaitent vivre à proximité de la ville tout en profitant d'un cadre paisible.

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 227.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com