

Köln

# Maison jumelée modernisée avec studio indépendant, panneaux photovoltaïques, jardin et terrasse sur le toit + garage, idéalement située.

**CODE DU BIEN: 25390037**



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

**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 719 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

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

**CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390037	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 217 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1954	Surface de plancher	ca. 83 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln**

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Pellet
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



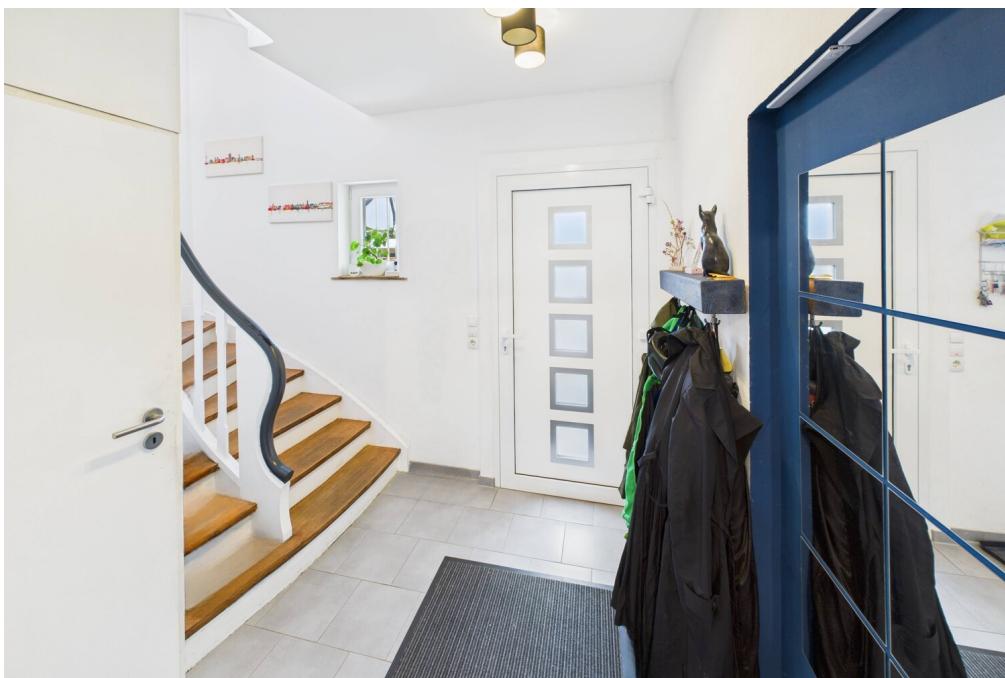
CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



### 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.

CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



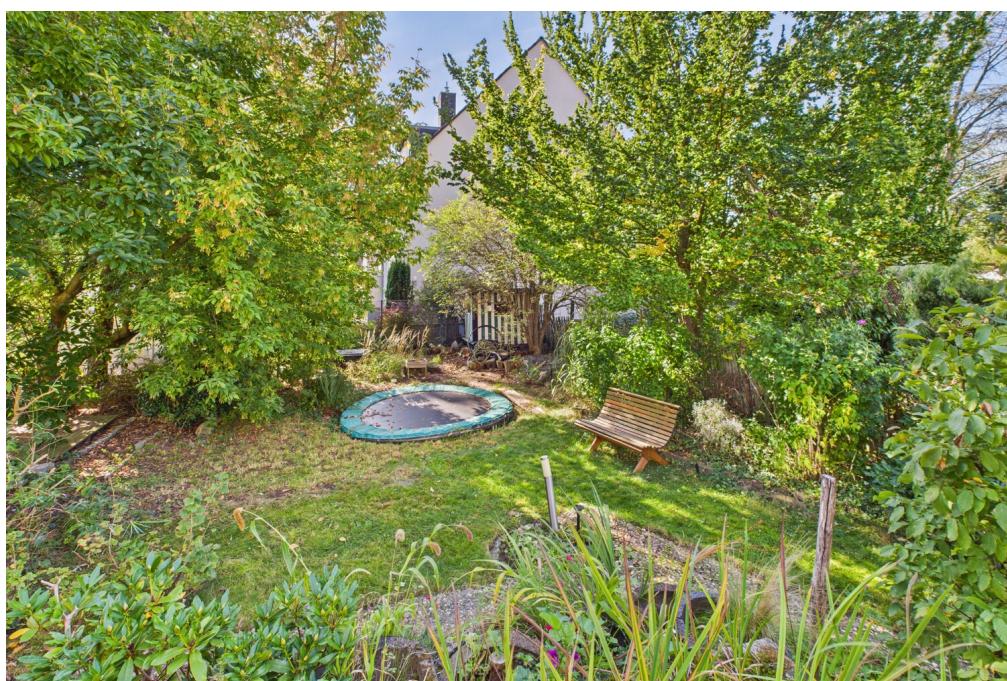
CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



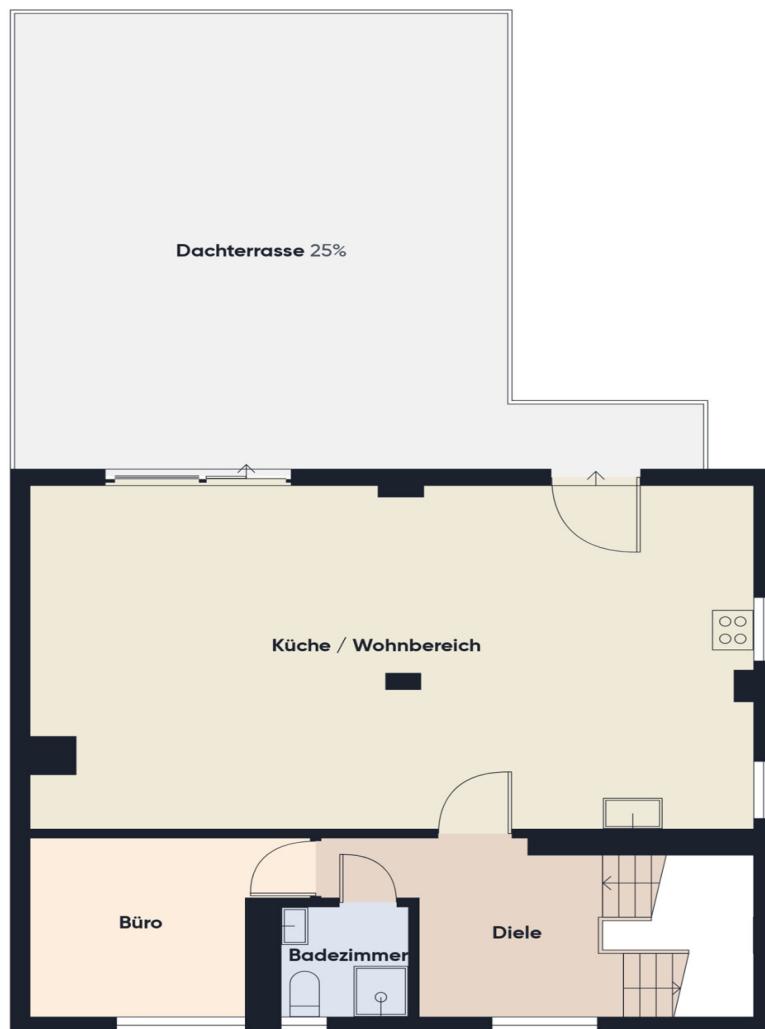
CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln

## Une première impression

Construite en 1954, cette charmante maison jumelée se présente aujourd'hui comme une maison bifamiliale bien entretenue, offrant environ 217 m<sup>2</sup> de surface habitable et 79 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace utilisable. La propriété se situe sur un terrain généreux de 719 m<sup>2</sup> et bénéficie d'un emplacement calme et central dans le quartier prisé de Dellbrück à Cologne, à deux pas de la Dellbrücker Hauptstraße. La maison a été modernisée en profondeur au fil des ans et se trouve dans un état rénové de grande qualité. Dès l'entrée, l'harmonie entre l'architecture classique et le confort moderne est frappante. Au rez-de-chaussée, des carreaux de qualité et un parquet à chevrons d'origine, datant de la construction, créent une ambiance élégante, tandis qu'un parquet raffiné à l'étage offre une atmosphère chaleureuse et accueillante. Les sept pièces sont réparties sur trois niveaux et offrent de multiples possibilités d'aménagement – idéales pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour combiner vie et travail sous un même toit. La cheminée du salon à l'étage est particulièrement chaleureuse et apporte un confort appréciable lors des journées fraîches. L'extension des années 1970 agrandit la surface habitable et comprend un sous-sol chauffé, autrefois utilisé comme bureau. Grâce à son entrée indépendante par le jardin, cet espace est idéal pour un bureau à domicile, un cabinet médical ou un petit atelier. La partie principale de la maison, avec son sous-sol complet, offre un espace de rangement supplémentaire et une buanderie. Un système de chauffage aux granulés moderne, installé en 2016, assure un chauffage écoénergétique. Le silo extérieur associé peut contenir jusqu'à quatre tonnes de granulés, et les coûts de chauffage annuels s'élèvent à environ 1 800 €. Ce concept énergétique novateur est optimisé par un système photovoltaïque sur la lucarne (installé en 2019) et un système solaire thermique sur le garage (installé en 2016). En 2014, la toiture a été isolée avec 10 cm d'isolant entre les chevrons et de nouvelles lucarnes ont été ajoutées. La même année, les combles ont été entièrement aménagés en espace de vie, comprenant une salle de bains moderne avec douche et baignoire, ainsi que des toilettes séparées. La maison dispose de trois salles de bains baignées de lumière naturelle : une salle de bains avec baignoire (installée en 1990) au rez-de-chaussée, une salle d'eau (installée en 2014) au premier étage et une spacieuse salle de bains (également installée en 2014) au dernier étage. Les prestations techniques sont tout aussi remarquables : fenêtres PVC double vitrage (installées en 2014), dont certaines avec volets roulants électriques, et porte d'entrée moderne (installée la même année) garantissent un confort optimal. L'installation électrique a été entièrement refaite en 2014 et équipée de disjoncteurs différentiels (DDR). Les canalisations d'eau en PVC ont également été partiellement remplacées en 2014. Le jardin exposé sud-ouest, avec sa terrasse, invite à la détente jusqu'en soirée. Même en hiver, les grandes baies vitrées du séjour/salle à manger

offrent une vue imprenable sur la verdure environnante. Un garage et un abri voiture attenants à la maison facilitent le stationnement. L'emplacement est idéal pour les familles recherchant un cadre à la fois central et paisible, grâce à d'excellentes liaisons de transports en commun et à la proximité des commerces, des écoles et des activités de loisirs. Le diagnostic de performance énergétique a été demandé et sera fourni prochainement.

**CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln**

## 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: 25390037 - 51069 Köln**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25390037 - 51069 Köln**

## 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

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

---

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