Köln – Dellbrück

Erstbezug: 4-Zimmer-Penthousewohnung mit Sonnenbalkon und Dachterrasse (Energieeffizienzklasse A+)

CODE DU BIEN: 25390025

PRIX DE LOYER: 2.290 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 109 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

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

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390025
Surface habitable	ca. 109 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2025

Prix de loyer	2.290 EUR
Coûts supplémentaires	327 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 9 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN®

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

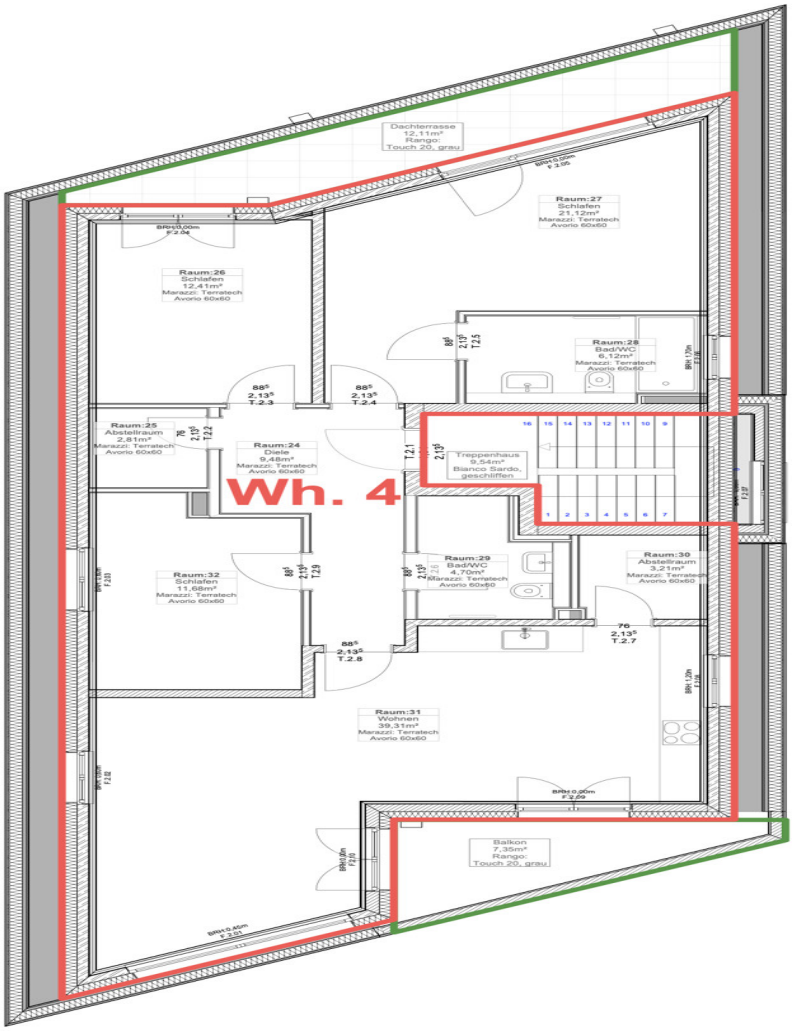
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

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: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Une première impression

Diese moderne 4-Zimmer Penthouse-Neubauwohnung in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das auf ca. 109 Quadratmetern Wohnfläche. Der Erstbezug ist zum 01.09.2025 möglich.

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 privaten Sonnenbalkon mit Warema Markise. Die Dachterrasse grenzt an die beiden hinteren Schlafräume an. Das große Schlafzimmer verfügt außerdem über ein privates Tageslicht-Badezimmer en Suite mit Badewanne, einem zusätzlichem Wandheizkörper als Handtuchtrockner und einer hochwertigen Sanitärausstattung, u.a. Armaturen von hansgrohe. Ein separates Duschbad mit bodengleichem Eintritt rundet das Angebot ab. Für genügend Stauraum sorgen zwei eigene Abstellräume in der Wohnung.

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, eine Videogegensprechanlage und teilweise Raffstores installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Détails des commodités

- Neubau Penthouse-Wohnung, Erstbezug: 01.09.2025
- Ca. 109 m² Wohnfläche
- 4 großzügige Zimmer mit offenem Wohnkonzept
- Duschbad mit bodengleichem Eintritt
- Tageslicht-Wannenbad
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangtür
- Garage oder Außenstellplatz nach Absprache
- Wallbox-Anschluss am Stellplatz oder Garage möglich
- Zwei Abstellräume in der Wohnung
- Warema Markise

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Plus d'informations

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: 25390025 - 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