

Köln / Dellbrück - Dellbrück

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

CODE DU BIEN: 26390003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 530 m²

CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26390003	Prix d'achat	530.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m ²	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 40 m ²
Année de construction	1930	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	3 x Garage		

CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	337.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

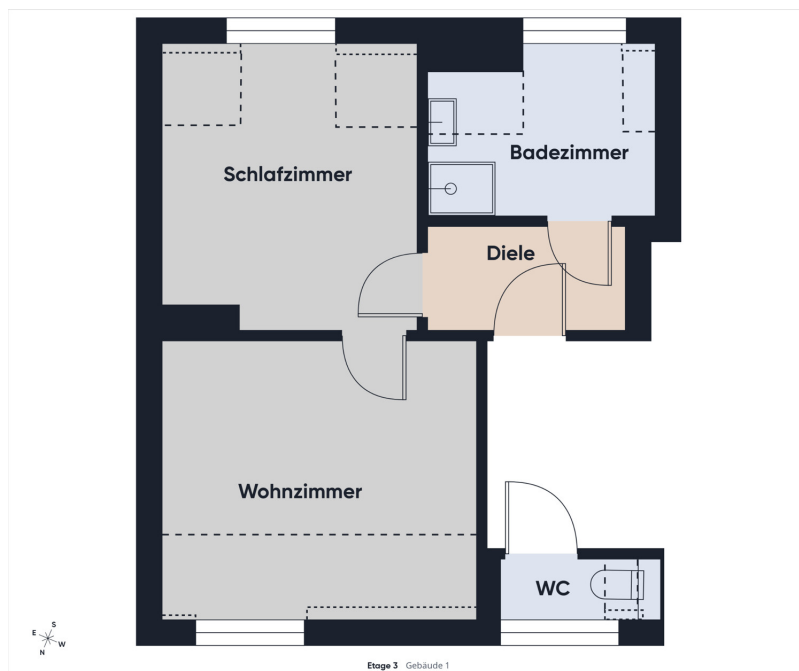
La propriété



CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - 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: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - 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: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - 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