

Köln - Dellbrück

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück

CODE DU BIEN: 26390015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 594.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 197 m²

CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

- **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: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26390015
Surface habitable	ca. 150 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	594.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 24 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	158.24 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



SCAN ME

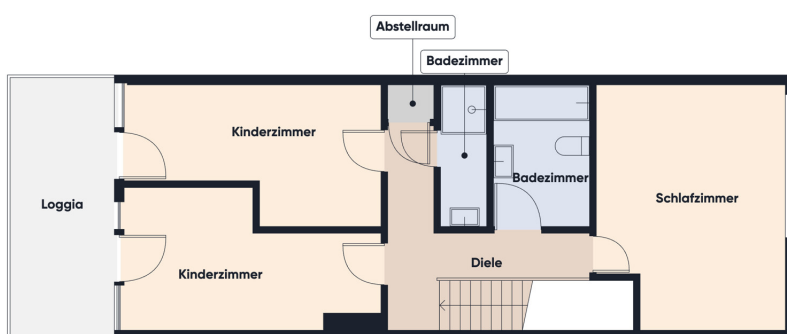


Bewertung Ihrer Immobilie

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.

CODE DU BIEN: 26390015 - 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: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

Une première impression

Dieses besondere Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1973 befindet sich in beliebter Lage von Dellbrück und überzeugt mit einem außergewöhnlichen Schnitt, ca. 150 m² Wohnfläche sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit besonderem Charakter suchen.

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Das Highlight dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ein angenehmes Wohngefühl schafft und direkten Zugang zur angrenzenden Loggia bietet. Von hier aus führt eine Treppe hinunter in den grünen Garten - ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder als Rückzugsort mitten im Alltag. Die Küche verfügt über ein großes Fenster und bietet dadurch eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das 2. Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Von den zusätzlichen Zimmern besteht Zugang zur zweiten Loggia, die den Wohnkomfort dieser Etage unterstreicht. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein weiteres Badezimmer mit Dusche, sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Untergeschoss befindet sich ein Arbeitszimmer mit angrenzender Terrasse und schönem Blick in den Garten. Dieser Bereich bietet zusätzliche Möglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Ein weiterer Abstellraum sowie die Heizungsanlage aus dem Jahr 2009 befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als großzügiges Zuhause mit besonderem Grundriss, schönen Außenbereichen und viel Potenzial in gefragter Lage von Dellbrück.

CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

Tout sur l'emplacement

Dellbrück, ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Bergisch Gladbach, Holweide und Dünnwald. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Straßenbahnhaltestellen Thielenbruch und Dellbrücker Hauptstraße sind bequem fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Linie S11 bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und nach Bergisch Gladbach. Darüber hinaus sorgen mehrere Buslinien und die nahe gelegene Autobahn A3 für eine gute Erreichbarkeit.

Die Infrastruktur in Dellbrück ist mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, darunter auch kleinere Geschäfte und Supermärkte, gut ausgebaut. Besonders hervorzuheben ist die Dellbrücker Hauptstraße, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants ein beliebter Treffpunkt ist.

Dellbrück zeichnet sich durch seine naturnahe Wohnlage aus. Der Thurner Wald und der Höhenfelder See bieten hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren ein und auch der nahe gelegene Königsforst ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber.

Die Wohnbebauung in Dellbrück ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das soziale Leben ist rege, zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt ist Dellbrück ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die umfassende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

CODE DU BIEN: 26390015 - 51069 Köln - Dellbrück

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 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: 26390015 - 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