

Köln

# Modernisierte DHH mit Einliegerwohnung, PV, Solar, Garten & Dachterrasse + Garage in Toplage

????????? ??????????: 25390037

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 217 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 719 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ??? ??????

???????? ??????????	25390037	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 217 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7		MwSt.) des
?????????????? ???	3		beurkundeten
????????????			Kaufpreises
??????????	3	????? ??????????????	2014
????? ??????????????	1954	?????????	???????
		???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????????????????	ca. 83 m²
	???????????????, 1 x	??????	
	????????	?????????	?????????

??????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

????????????? ???????????

???? ????????????

??????



???????? ??: 25390037 - 51069 Köln

?? ???????



???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ????????





???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????





???????? ??????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????



???????? ??????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????





???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????





???????? ?????: 25390037 - 51069 Köln

?? ???????



### 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.

???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????





???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????





???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????





???????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

?? ?????????



???????? ??????????: 25390037 - 51069 Köln

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.



??????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

??? ?????? ?????????

Diese im Jahr 1954 erbaute, reizvolle Doppelhaushälfte präsentiert sich heute als gepflegtes Zweifamilienhaus mit rund 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer zusätzlichen Nutzfläche von etwa 79 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt auf einem großzügigen 719 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch ihre ruhige, zugleich zentrale Lage im beliebten Kölner Stadtteil Dellbrück, nur wenige Schritte von der Dellbrücker Hauptstraße entfernt.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und befindet sich in einem renovierten, gehobenen Zustand. Schon beim Betreten fällt der gelungene Mix aus klassischer Bausubstanz und moderner Ausstattung auf. Im Erdgeschoss schaffen hochwertige Fliesen und ein originaler Fischgrätenparkettboden aus dem Baujahr ein stilvolles Ambiente, während im Obergeschoss edles Stäbchenparkett für eine warme Wohnatmosphäre sorgt.

Die insgesamt sieben Zimmer verteilen sich auf drei Etagen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Besonders gemütlich ist der Kamin im Wohnzimmer des Obergeschosses. An kühlen Tagen sorgt er für behagliche Stunden.

Der Anbau aus dem Jahr 1970 erweitert das Raumangebot und verfügt über einen beheizten Kellerbereich, der bisher als Büro genutzt wurde. Dank des separaten Eingangs über den Garten eignet sich dieser Bereich hervorragend für ein Homeoffice, eine Praxis oder ein kleines Atelier.

Der voll unterkellerte Hauptteil des Hauses bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Lagerraum und für das Wäschewaschen.

Eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2016 versorgt das Haus energieeffizient mit Wärme. Das dazugehörige Außensilo fasst bis zu vier Tonnen Pellets und die jährlichen Heiznebenkosten liegen bei nur etwa 1.800 Euro. Das zukunftsorientierte Energiekonzept wird durch eine Photovoltaikanlage auf der Gaube (Baujahr 2019) sowie eine Solaranlage auf der Garage (Baujahr 2016) ergänzt.

Das Dach wurde 2014 mit einer 10 cm starken Zwischensparrendämmung versehen und erhielt neue Gauben. Im selben Jahr wurde das Dachgeschoss auch vollständig ausgebaut, inklusive eines modernen Badezimmers mit Dusche und Wanne sowie separatem WC. Insgesamt verfügt das Haus über drei Tageslichtbäder: Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Wanne aus dem Jahr 1990, im Obergeschoss ein Duschbad

aus dem Jahr 2014 und im Dachgeschoss ein großzügiges Badezimmer aus dem Jahr 2014.

Auch die technischen Details überzeugen: Die zweifach verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2014 – teils mit elektrischen Rollläden – sowie die moderne Haustür aus demselben Jahr sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Die Elektroinstallation wurde 2014 vollständig erneuert und mit FI-Schutzschaltern ausgestattet. Die Wasserleitungen bestehen aus PVC und wurden teilweise ebenfalls im Jahr 2014 erneuert.

Der nach Südwesten ausgerichtete Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen bis in die Abendstunden ein. In den kühleren Jahreszeiten lässt sich der Blick ins Grüne dennoch durch die großen Fensterflächen des Wohn- und Essbereichs genießen. Eine Garage und ein Carport direkt am Haus ermöglichen bequemes Parken.

Die Lage ist durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten ideal für Familien, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

??????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25390037 - 51069 Köln

????? ????????????

**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.

???????? ??????????: 25390037 - 51069 Köln

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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