

Köln – Dellbrück

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Küche in direkter Innenstadtlage von Köln-Dellbrück

???????: 25390042



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

?????: 390.000 EUR • ??????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25390042	????? ???????	390.000 EUR
???????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1959	????? ????????????????	2024
		???????????	???????
		???????????????????	ca. 23 m <sup>2</sup>
		???????	???????????????????
			???????????

????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

## ????????????? ??????????

????? ????????????	??????	VERBRAUCH
???????????	01.10.2028	
???????????????		121.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		
		D
		1959

????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



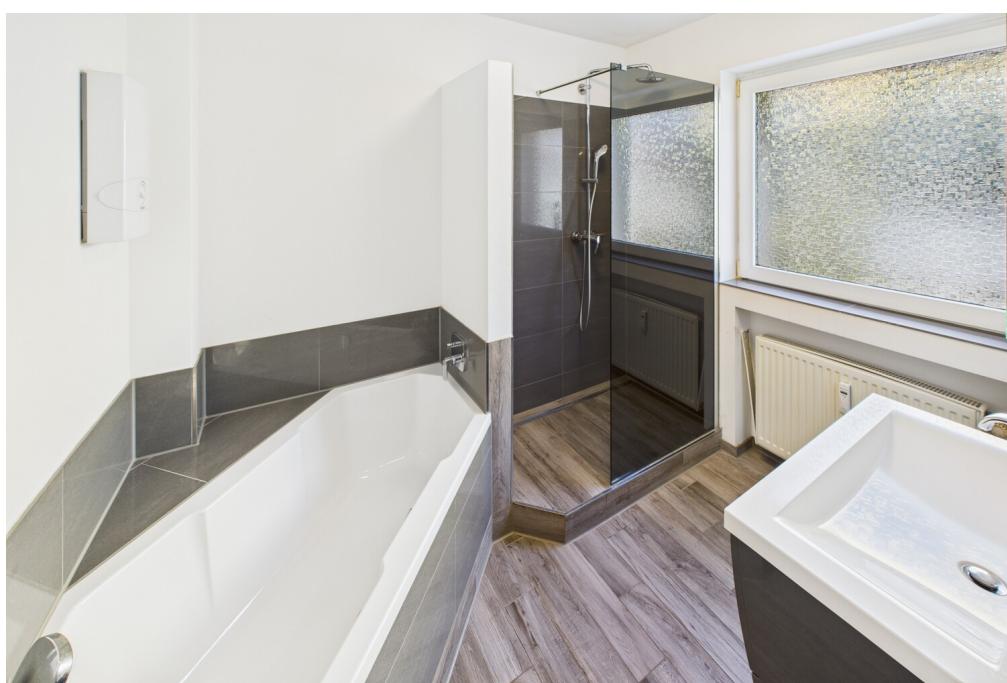
???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

DEKRA Standard  
Sachverständige für  
Immobilienbewertung D  
Standard EFH / ZFH  
www.dekra-segel.de  
abgültig bis 02/2028  
DEKRA  
zertifiziert

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

????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

## ??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese besondere Wohnung im Herzen von Dellbrück. Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 130 m<sup>2</sup>. Die hellen, großzügig geschnittenen Zimmer verteilen sich aktuell auf drei Räume. Dank der großen Grundfläche wäre die Realisierung eines zusätzlichen Zimmers durch eine leichte bauliche Anpassung problemlos möglich.

Der weitläufige Flur, von dem alle Räume abgehen, vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein Gefühl von Weite. Praktischer Vorteil: Das Tageslicht-Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt. Die hochwertige Küche aus dem Jahr 2019 ist mit zwei Backöfen der Marke Bosch sowie Kochinsel mit großem Induktionsfeld ausgestattet, gehört zum Kaufpreis dazu und lädt dank der großflächigen Theke und dem angrenzendem Essbereich zum ausgiebigen Kochen und gemeinsamen Genießen ein. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer schafft ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende auf einer Couchlandschaft oder zusätzlichen Sesseln. In der gesamten Wohnung liegen zeitlose Fliesen und unempfindliches Laminat.

Durch die zahlreichen Fenster wirkt die Wohnung lichtdurchflutet und freundlich. Zur Wohnung gehören außerdem drei Abstellräume, die für zusätzlichen Stauraum sorgen: ein eigener Waschraum, ein Abteil im Dachgeschoss und ein zusätzlicher Kellerraum. Der beheizte Raum im Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit als Waschküche und Werkstatt genutzt.

Die nahegelegene Schrebergartenanlage bietet die Möglichkeit, auf Wunsch eine Parzelle anzumieten und private Grünidylle in direkter Nachbarschaft zu genießen.

????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

## ???????????????? ??? ????????

- Küche samt Elektrogeräten der Marke Bosch (inkl. 2 Backöfen, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl-und Gefrierschrank)
- 3 Abstellräume (z.T. als Atelier nutzbar)
- Bad mit Wanne und großer begehbarer Dusche

????????? ??????????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

## ????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25390042 - 51069 Köln – Dellbrück

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

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

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)

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

---

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