

Köln / Dellbrück - Dellbrück

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

Αριθμός ακινήτου: 26390003



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 530.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 130 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 530 m²

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26390003	Τιμή αγοράς	530.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 130 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2017
Δωμάτια	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 40 m ²
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1930		
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	337.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1930

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



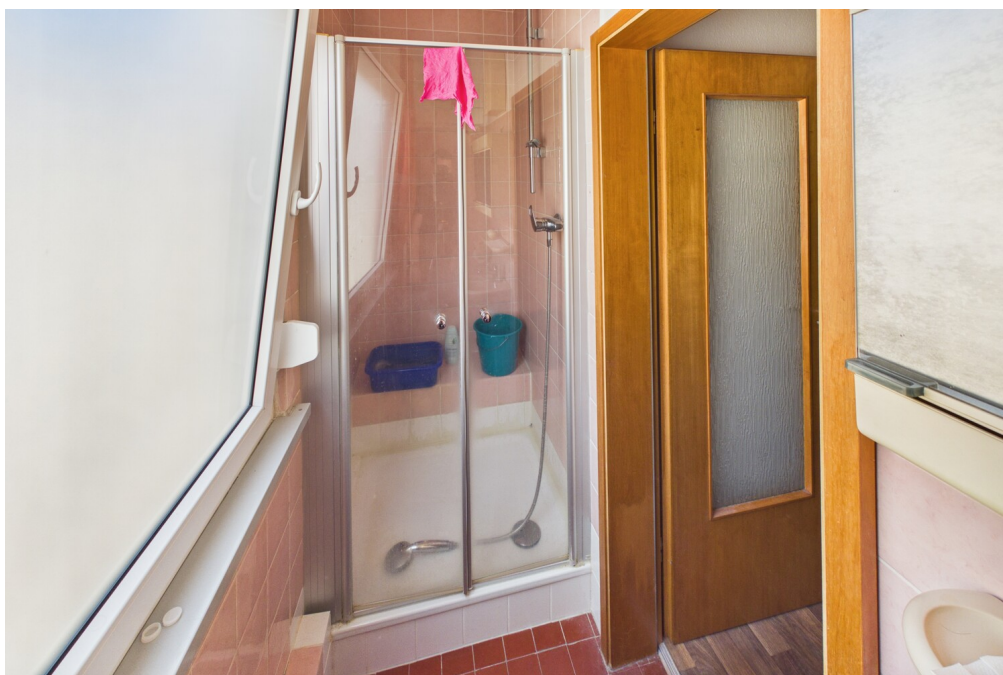
Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

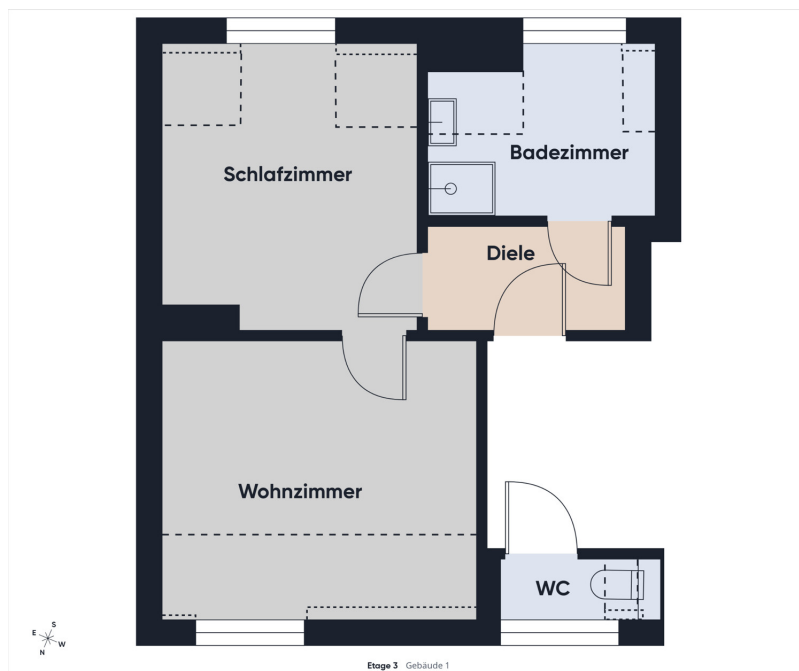
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com