

Köln – Dellbrück

Kiváló elhelyezkedés Dellbrückben: Sorház idilli kerttel, a népszerű Dellbrück futcája közelében

VP azonosító: 24390025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 483.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 183 m²

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Áttekintés

VP azonosító	24390025
Hasznos lakótér	ca. 122 m²
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1964

Vételár	483.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	227.89 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



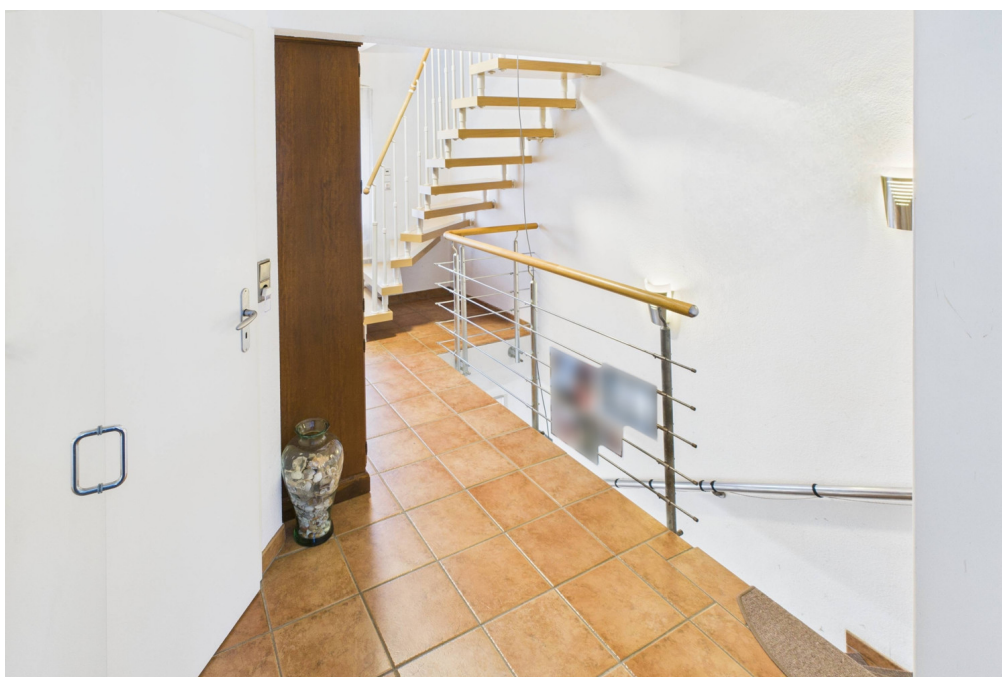
VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



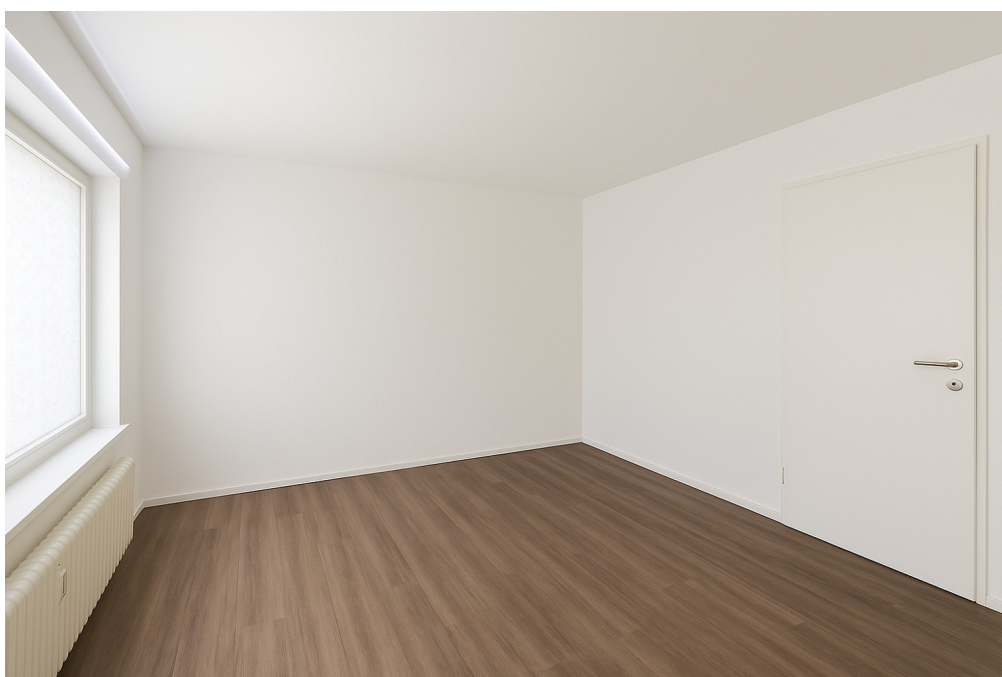
VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Az első benyomás

Ez a gyönyörű, 1964-ben épült sorház központi helyen, a népszerű Dellbrück főutca közelében, egy csendes utcában található. Körülbelül 122 m² lakóterületével és körülbelül 183 m²-es telekkel ideális otthon kínál párok vagy családok számára. A masszív építési módszerekkel épült ház teljes pincével rendelkezik. Eros szerkezete, és az évek során folyamatosan modernizálták. A tetőt és a két tetőablakot 2000-ben cserélték, és modern szigeteléssel látták el. Az ablakok tartós, dupla üvegezésű PVC ablakok 1999-ből. Ezzel egyidejűleg a villanyvezetékek nagy részét is felújították. Az 1999-ből származó gáz központi fűtés kellemes meleget biztosít az egész házban. A földszinten egy 1996-ból származó beépített konyha található. Kívánság szerint ez a nappaliba nyitható, így tágas, nyitott terű nappali és étkező jön létre. A nappaliból közvetlen hozzáférést biztosít a gondozott kerthez, amely egy nagy, elektromos napellenzővel van felszerelve. A kertben egy kb. 1000 literes földalatti esővízgyűjtő tartály található. A nappaliban elektromos redőnyök biztosítják a további kényelmet. A nappaliban található hangulatos kandalló (2005-ben épült) teszi teljessé a lakókörnyezetet. Az ablakos különálló vendég-WC 2021-ben lett teljesen felújítva. Az emeleten egy csendes hálószoba található, praktikus, különálló gardróbval. A természetes fénnel megvilágított fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és ablakkal van felszerelve, és közvetlen hozzáférést biztosít az erkélyhez. A padlás jelenleg tágas stúdióként szolgál, de könnyen két szobává osztható. Ez ideális kiegészítő lakóterként, például gyerekszobák, dolgozószoba vagy vendégszoba számára. Az alagsorban (kb. 40 m²) a két mosógép-csatlakozással rendelkező mosókonyha mellett egy lépcső vezet a kertbe, valamint bőséges tárolóhelyiség található. A központi elhelyezkedésnek köszönhetően az üzletek, iskolák, tömegközlekedés és szabadidős létesítmények mind könnyen megközelíthetők gyalogosan – ideális azok számára, akik a város közelében, mégis csendes környezetben szeretnének élni.

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 227.89 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com