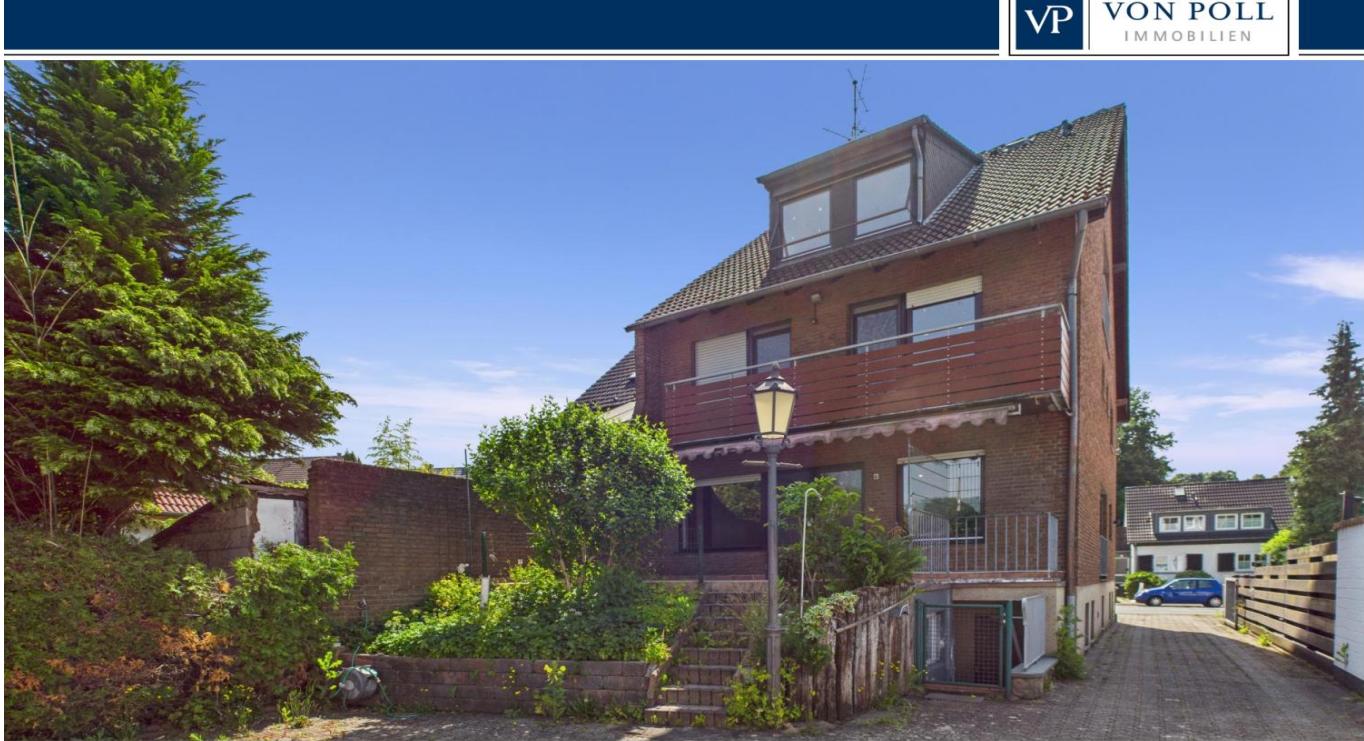


Köln Dellbrück – Dellbrück

Köln-Dellbrück – Ház napelemes rendszerrel, nagy kerttel és a Gierath-erdo közelségével

VP azonosító: 25390015



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 618 m²

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Áttekintés

VP azonosító	25390015	Vételár	790.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 246 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2010
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1981	Hasznos terület	ca. 64 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	75.40 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	28.02.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

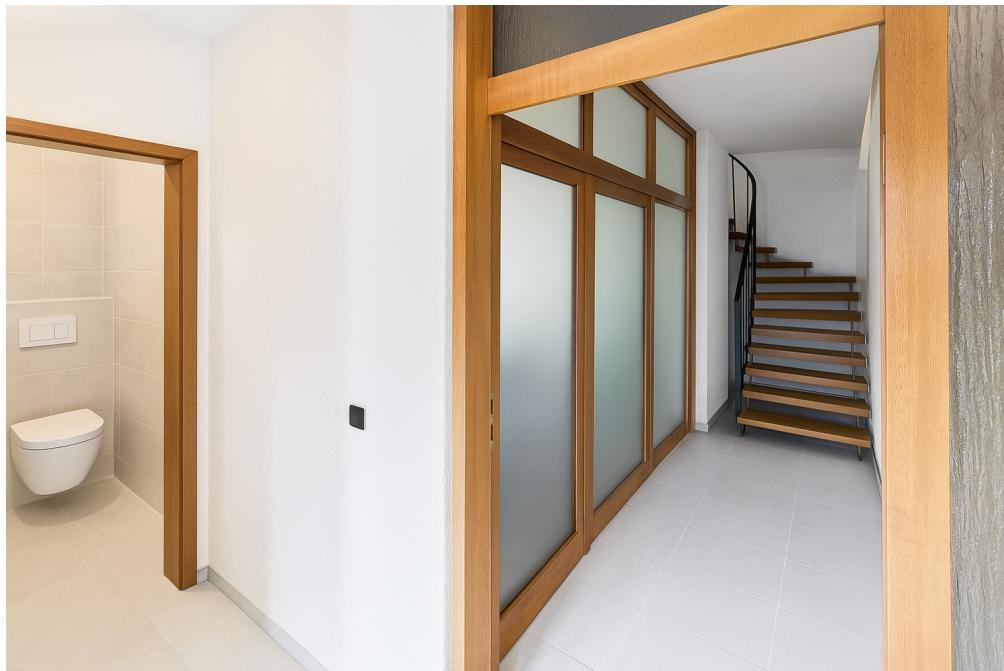
VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



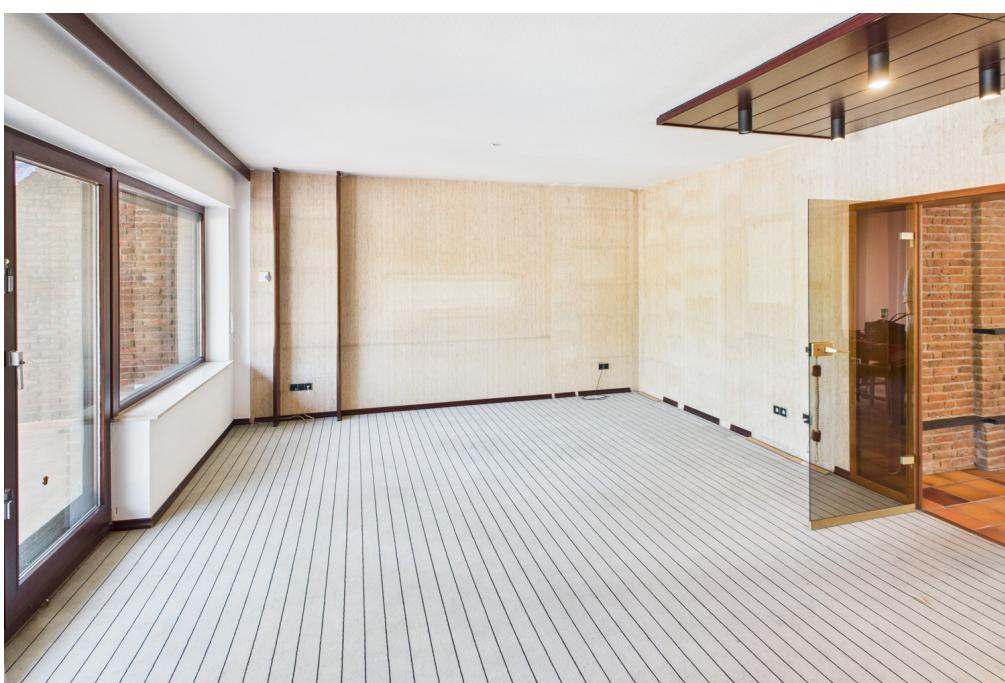
VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



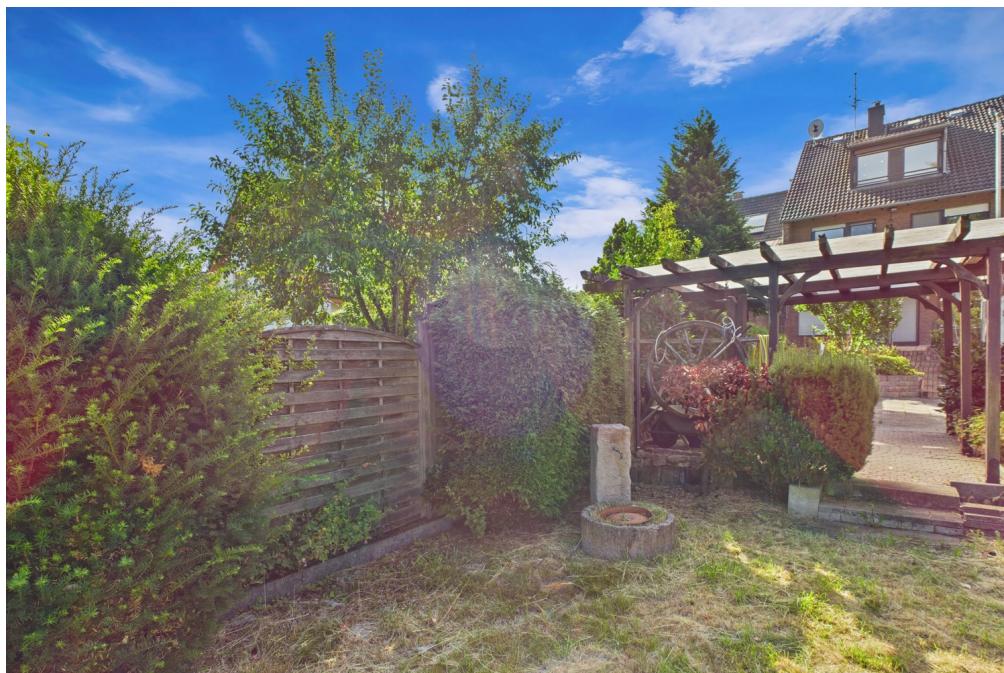
VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Az elso benyomás

Ez a tágas, családi ház Köln-Dellbrückben található, Kelet-Köln egyik legnépszerubb és legcsaládbarátabb kerületében. Körülbelül 246 m² lakótérrel és további 64 m² hasznos alapterülettel az ingatlan boséges teret kínál a kényelmes élethez, egyedi kialakítással és rugalmas felhasználási lehetőségekkel – ideális családok, otthoni irodák vagy többgenerációs élet számára. Az 1981-ben, masszív építési módszerekkel épült ház három emeleten terül el, plusz egy teljesen használható pince is tartozik hozzá. A hétféle arányos szoba a különbözo életszakaszokhoz és igényekhez igazítható. A földszinten egy nyitott, világos nappali és étkező található, ahonnan közvetlen hozzáférés nyílik a tágas napozóteraszhoz és a nyugodt kerthez. A világos nappalihoz egy kandalló is hozzájárul, hangulatos lékgört teremtve. A konyha a hozzá tartozó étkezovell központi találkozóhelyként szolgál. A házban padlófutés gondoskodik az állandó melegrol és kényelemről minden szinten. Az emeleten négy hálószoba található, amelyek közül kettő közvetlen hozzáférést biztosít az erkélyhez. Az emelet összes ablakán elektromos redőnyök fokozzák a lakkhatási kényelmet. Két tágas, zuhanyzós családi fürdoszoba boséges helyet kínál az egész család számára. Ezek a jövőben egy még nagyobb fürdoszoba kialakításával kombinálhatók. A tetőterben egy másik nagy szoba található, amely ideális stúdiónak, irodának vagy vendégszobának. A káddal és zuhanyzóval felszerelt saját fürdoszoba, valamint a meglévo konyhai csatlakozások lehetővé teszik, hogy ezt a szintet teljesen önállóan használjuk. Az alagsor sokoldalúságával is lenyugözo: a hagyományos pincehelyiségek mellett egy nagy hobbiszoba is található itt, amely tökéletes sportolásra, muhelynek vagy szabadidős tevékenységeknek. A gyönyörűen parkositott kültéri területet nagy terasz és egy praktikus tartály tartozik a kert öntözéséhez. A tágas, elektromos dupla garázs és egy további kocsibeálló biztosítja a parkolást. A 2010-ben telepített fotovoltaikus rendszer segít csökkenteni az áramköltségeket, és fenntartható módon hozzájárul az energiaellátáshoz. A ház kiváló állapotban van, és jelentős lehetőségeket kínál az egyéni modernizációra, hogy a jelenlegi életszínvonalhoz és személyes preferenciákhoz igazítsa. Egyesíti a szilárd építési minőséget, a tágas lakóteret és a csendes elhelyezkedést – ideális otthon mindenek számára, akik szeretnének fejlodni.

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Részletes felszereltség

- Carport
- Doppelgarage mit elektronisch gesteuertem Tor
- Terrasse und Balkon zur Gartenseite
- Gaszentralheizung 2004
- Elektrische Markise
- 2 Bäder mit Badewanne und Dusche
- Elektronische Rollladen
- Voll Unterkellert
- Photovoltaikanlage aus 2010

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Minden a helyszínrol

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 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.

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 75.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – 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 felelősségtörökítésével készült.

www.von-poll.com