

Köln Dellbrück – Dellbrück

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

VP azonosító: 25390015



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

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 618 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

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

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

## Áttekintés

VP azonosító	25390015
Hasznos lakótér	ca. 246 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	790.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 64 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.02.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	75.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981



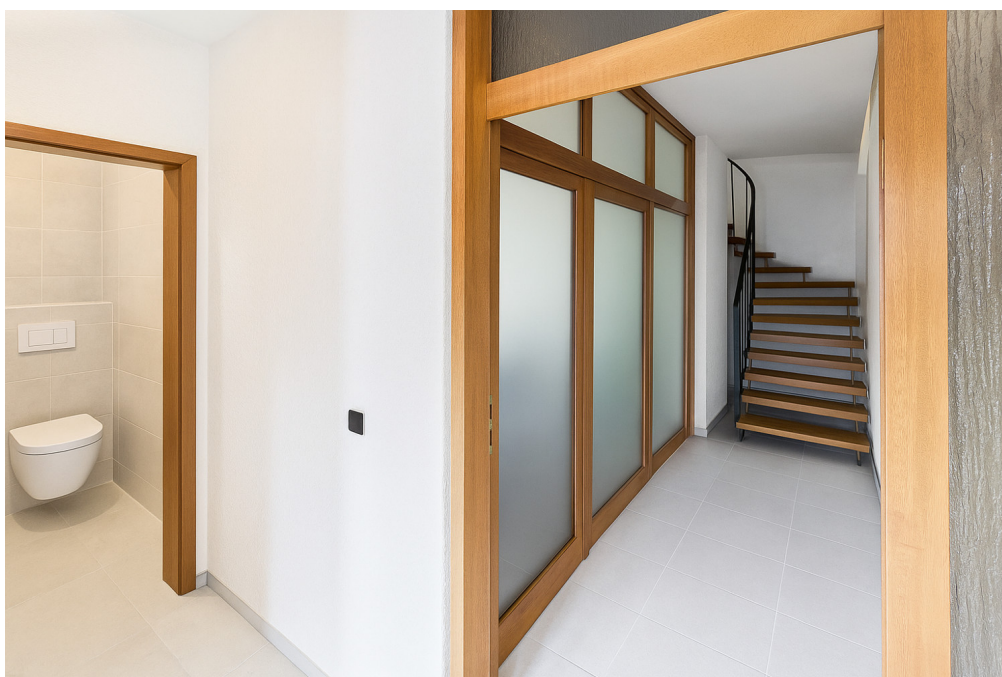
VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

## 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

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 első benyomás

Ez a tágas, családi ház Köln-Dellbrückben található, Kelet-Köln egyik legnépszerűbb és legcsaládbarátabb kerületében. Körülbelül 246 m<sup>2</sup> lakótérrel és további 64 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel az ingatlan bőséges 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 hét arányos szoba a különböző 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 légkört teremtve. A konyha a hozzá tartozó étkezővel központi találkozóhelyként szolgál. A házban padlófűtés gondoskodik az állandó melegről 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 lakhatási kényelmet. Két tágas, zuhanyzós családi fürdőszoba bőséges helyet kínál az egész család számára. Ezek a jövőben egy még nagyobb fürdőszoba kialakításával kombinálhatók. A tetőtérben egy másik nagy szoba található, amely ideális stúdiónak, irodának vagy vendégszobának. A káddal és zuhanyzóval felszerelt saját fürdőszoba, valamint a meglévő konyhai csatlakozások lehetővé teszik, hogy ezt a szintet teljesen önállóan használjuk. Az alagsor sokoldalúságával is lenyűgöző: a hagyományos pincehelyiségek mellett egy nagy hobbiszoba is található itt, amely tökéletes sportolásra, műhelynek vagy szabadidős tevékenységeknek. A gyönyörűen parkosított kültéri területhez 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 mindazok számára, akik szeretnék fejlődni.

**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 Rollläden
- Voll Unterkellert
- Photovoltaikanlage aus 2010

**VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück**

## Minden a helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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