

Köln

Modernizált ikerház nagylakással, napelemekkel, kerttel és tetoterasszal + garázzsal, kiváló helyen

VP azonosító: 25390037

www.von-poll.comVÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 217 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 719 m²

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

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

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Áttekintés

VP azonosító	25390037
Hasznos lakótér	ca. 217 m²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 83 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



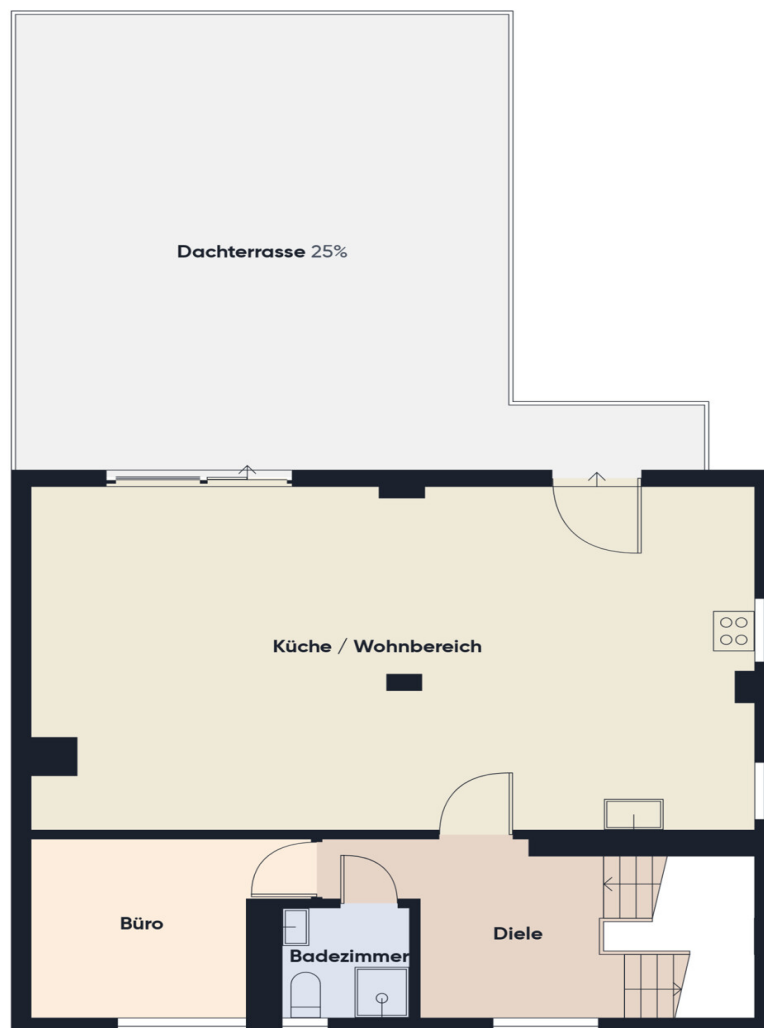
VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

Az első benyomás

Az 1954-ben épült bájos ikerház ma egy jól karbantartott kétlakásos házként kínálja magát, körülbelül 217 m² lakótérrel és további 79 m² hasznos alapterülettel. Az ingatlan egy nagyméretű, 719 m²-es telken fekszik, csendes, mégis központi helyen, Köln népszerű Dellbrück kerületében, mindössze pár lépésre a Dellbrücker Hauptstraße-tól. A házat az évek során jelentősen modernizálták, és felújított, kiváló minőségű állapotban van. Belépéskor azonnal szembetűnik a klasszikus építészet és a modern kényelem sikeres ötvözete. A földszinten a kiváló minőségű csempék és az építés évéből származó eredeti halszálkamintás parketta stílusos hangulatot teremt, míg az emeleten az elegáns parketta meleg és hívogató légkört biztosít. A hét szoba három szinten helyezkedik el, és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálása számára. Az emeleti nappaliban található kandalló különösen hangulatos, és a hideg napokon is kellemes kényelmet biztosít. Az 1970-es években épült bővítéssel kibővíti a lakóteret, és egy futó pincét is magában foglal, amelyet korábban irodaként használtak. A kert keresztüli külön bejáratnak köszönhetően ez a terület ideális otthoni irodának, orvosi rendelőnek vagy egy kisebb stúdióknak. A ház fő része, a teljes pincével, további tárolóhelyet és mosási lehetőséget kínál. A 2016-ban telepített modern pelletfűtés energiahatékony fűtést biztosít. A hozzá tartozó külső siló akár négy tonna pelletet is képes befogadni, az éves fűtési költség pedig mindössze 1800 euró körül van. Ezt az előremutató energiakoncepciót tovább fokozza a tetőablakon lévő fotovoltai rendszer (2019-ben telepítve) és a garázsban lévő napelemből álló rendszer (2016-ban telepítve). 2014-ben a tetőt 10 cm-es szigeteléssel szigetelték a szarufák között, és új tetőablakokat szereltek fel. Ugyanebben az évben a padlást teljesen lakótérre alakították át, beleértve egy modern, zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdőszobát, valamint egy külön WC-t. A ház három természetes fénnel megvilágított fürdőszobával büszkélkedhet: a földszinten egy kádas fürdőszoba (1990-ben telepítve), az emeleten egy zuhanyzós fürdőszoba (2014-ben telepítve), a legfelső emeleten pedig egy tágas fürdőszoba (szintén 2014-ben telepítve). A műszaki részletek ugyanilyen lenyűgözőek: a dupla üvegezésű PVC ablakok (2014-ben telepítve), némelyik elektromos redőnyvel, és a modern bejárati ajtó (ugyannebben az évben telepítve) magas szintű kényelmet biztosítanak. Az elektromos rendszert 2014-ben teljesen felújították, és maradékáram-védokapcsolókkal (RCD-kkel) szerelték fel. A PVC vízvezetékcsatlakozásokat is részben 2014-ben cserélték. A délnyugati fekvésű kert terasszal késő estig is pihenést kínál. Még a hűvösebb hónapokban is élvezheti a nappali és az étkező nagy ablakait, amelyeken keresztül élvezheti a környező zöldövezet látványát. A házhoz közvetlenül kapcsolódó garázs és autóbeálló kényelmes parkolást biztosít. A helyszín ideális a központi, mégis nyugodt környezetet kereső családok

számára, köszönhetően a kiváló tömegközlekedési kapcsolatoknak és az üzletek, iskolák és szabadidős tevékenységek közelségének. Az energetikai tanúsítványt igényeltük, hamarosan átadjuk.

VP azonosító: 25390037 - 51069 Köln

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: 25390037 - 51069 Köln

További információ / adatok

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: 25390037 - 51069 Köln

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