

Köln / Dellbrück - Dellbrück

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

VP azonosító: 26390003



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 530.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 530 m²

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Áttekintés

VP azonosító	26390003	Vételár	530.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2017
Építés éve	1930	Hasznos terület	ca. 40 m ²
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	337.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



DEKRA Standard
Sachverständige/r für
Immobilienbewertung D1
Standard EFH / ZFH
www.dekra.org/de

SCAN ME

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



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

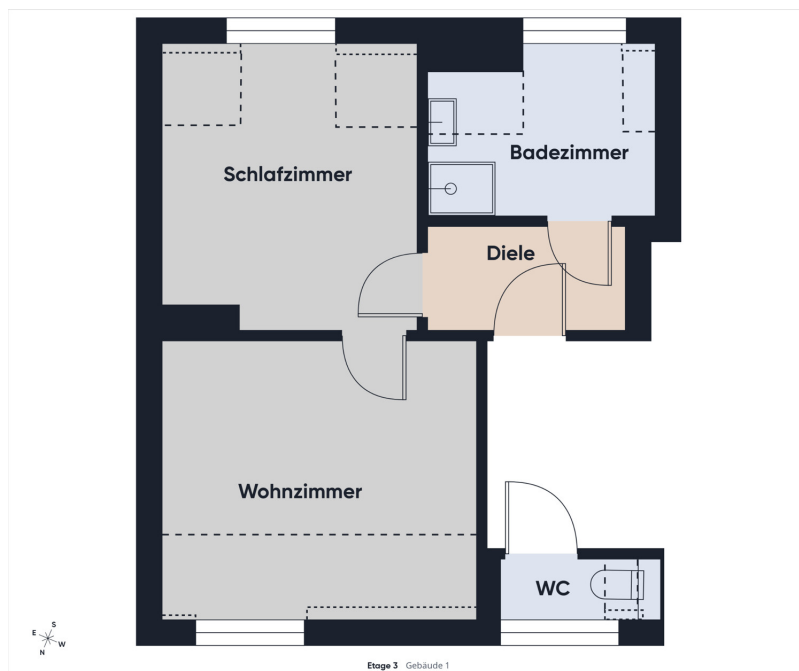
Az ingatlan



VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Alaprajzok







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

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Minden a helyszínről

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: 26390003 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com