

Köln – Dellbrück

Posizione privilegiata a Dellbrück: casa a schiera con giardino idilliaco vicino alla famosa via principale di Dellbrück

Codice oggetto: 24390025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 483.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 183 m²

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24390025
Superficie netta	ca. 122 m²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1964

Prezzo d'acquisto	483.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	227.89 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Una prima impressione

Questa splendida casa a schiera, costruita nel 1964, si trova in posizione centrale, vicino alla famosa via principale Dellbrück, in una tranquilla strada senza uscita. Con circa 122 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 183 m², offre una casa ideale per coppie o famiglie. Costruita con solidi metodi di costruzione, la casa dispone di un seminterrato completo. Vanta una struttura solida ed è stata costantemente modernizzata nel corso degli anni. Il tetto e i due abbaini sono stati sostituiti nel 2000 e dotati di un moderno isolamento. Le finestre sono resistenti finestre in PVC con doppi vetri del 1999. Contemporaneamente, è stata rinnovata anche la maggior parte dell'impianto elettrico. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas del 1999 fornisce un calore confortevole in tutta la casa. Il piano terra ospita una cucina attrezzata del 1996. Se lo si desidera, questa può essere aperta sul soggiorno, creando un'ampia zona giorno e pranzo open space. Il soggiorno offre accesso diretto al giardino ben curato, dotato di un'ampia tenda da sole elettrica. Nel giardino è presente una cisterna interrata per l'acqua piovana con una capacità di circa 1.000 litri. Le tapparelle elettriche nel soggiorno offrono ulteriore comfort. Un accogliente camino nel soggiorno (costruito nel 2005) completa l'atmosfera abitativa. Il bagno per gli ospiti separato con finestra è stato completamente ristrutturato nel 2021. Il piano superiore ospita una tranquilla camera da letto con una pratica zona spogliatoio separata. Il bagno, con luce naturale, è dotato di vasca, doccia e finestra e offre anche accesso diretto al balcone. La mansarda è attualmente utilizzata come ampio studio, ma può essere facilmente divisa in due stanze. Questo la rende ideale come ulteriore spazio abitativo, ad esempio per la cameretta dei bambini, uno studio o una camera per gli ospiti. Nel seminterrato (circa 40 m²), oltre a una lavanderia con due attacchi per lavatrice, si trovano una scala che conduce al giardino e ampi spazi di stoccaggio. Grazie alla posizione centrale, negozi, scuole, mezzi pubblici e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili a piedi: ideale per chi desidera vivere vicino alla città ma in un ambiente tranquillo.

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com