

Köln

Casa bifamiliare modernizzata con appartamento indipendente, impianto fotovoltaico, solare, giardino e terrazza sul tetto + garage in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25390037



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 719 m²

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

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

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390037
Superficie netta	ca. 217 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Pellet
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



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.

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

Una prima impressione

Costruita nel 1954, questa graziosa casa bifamiliare si presenta oggi come una casa bifamiliare ben tenuta, con circa 217 m² di superficie abitabile e ulteriori 79 m² di superficie utile. L'immobile sorge su un ampio terreno di 719 m² e vanta una posizione tranquilla ma centrale nel rinomato quartiere di Colonia Dellbrück, a pochi passi dalla Dellbrücker Hauptstraße. La casa è stata ampiamente ristrutturata nel corso degli anni e si presenta in condizioni di alta qualità. Entrando, si nota immediatamente il riuscito connubio tra architettura classica e comfort moderni. Al piano terra, piastrelle di alta qualità e parquet a spina di pesce originale dell'anno di costruzione creano un'atmosfera elegante, mentre l'elegante parquet al piano superiore crea un'atmosfera calda e accogliente. Le sette stanze sono distribuite su tre piani e offrono versatili opzioni di utilizzo: ideali per famiglie, convivenze multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Il camino nel soggiorno al piano superiore è particolarmente accogliente e offre comfort nelle giornate fredde. L'ampliamento degli anni '70 amplia la superficie abitabile e include una zona seminterrata riscaldata, precedentemente utilizzata come ufficio. Grazie all'ingresso indipendente dal giardino, questa zona è ideale per un ufficio domestico, uno studio medico o un piccolo studio. La parte principale della casa, con la sua cantina completa, offre ulteriore spazio di stoccaggio e una lavanderia. Un moderno impianto di riscaldamento a pellet installato nel 2016 fornisce calore a basso consumo energetico. Il silos esterno associato può contenere fino a quattro tonnellate di pellet e i costi di riscaldamento annuali si aggirano intorno ai 1.800 euro. Questo concetto energetico all'avanguardia è ulteriormente migliorato da un impianto fotovoltaico sulla finestra a lucernario (installato nel 2019) e da un impianto solare termico sul garage (installato nel 2016). Nel 2014, il tetto è stato isolato con 10 cm di isolamento tra le travi e sono state aggiunte nuove finestre a lucernario. Nello stesso anno, la mansarda è stata completamente trasformata in spazio abitabile, con un moderno bagno con doccia e vasca e un WC separato. La casa dispone di tre bagni con luce naturale: un bagno con vasca (installato nel 1990) al piano terra, un bagno con doccia (installato nel 2014) al primo piano e un ampio bagno (anch'esso installato nel 2014) all'ultimo piano. Anche i dettagli tecnici sono impressionanti: finestre in PVC con doppi vetri (installate nel 2014), alcune con tapparelle elettriche, e una moderna porta d'ingresso (installata nello stesso anno) garantiscono un elevato comfort abitativo. L'impianto elettrico è stato completamente rinnovato nel 2014 e dotato di interruttori differenziali (RCD). Anche le tubature dell'acqua in PVC sono state parzialmente sostituite nel 2014. Il giardino esposto a sud-ovest con la sua terrazza invita al relax fino a tarda sera. Anche nei mesi più freddi, le ampie vetrate della zona giorno e pranzo permettono di godere della vista sul verde circostante. Un garage e un posto auto coperto direttamente adiacenti alla casa

offrono un comodo parcheggio. La posizione è ideale per le famiglie che cercano una posizione centrale ma tranquilla, grazie agli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e alla vicinanza a negozi, scuole e attività ricreative. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e verrà fornito a breve.

Codice oggetto: 25390037 - 51069 Köln

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: 25390037 - 51069 Köln

Ulteriori informazioni

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: 25390037 - 51069 Köln

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