

Köln – Dellbrück

Prima occupazione: appartamento bilocale al piano terra senza barriere architettoniche con terrazza solarium (classe energetica A+)

Codice oggetto: 25390022



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.280 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390022
Superficie netta	ca. 72 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2025

Prezzo d'affitto	1.280 EUR
Costi aggiuntivi	216 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Superficie lorda	ca. 12 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

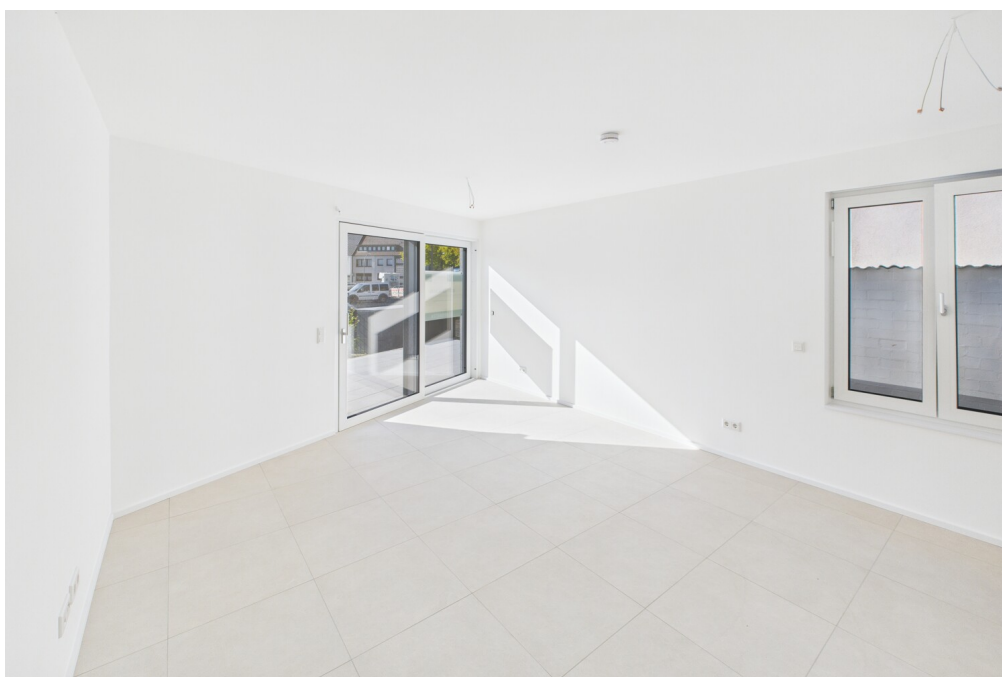
Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



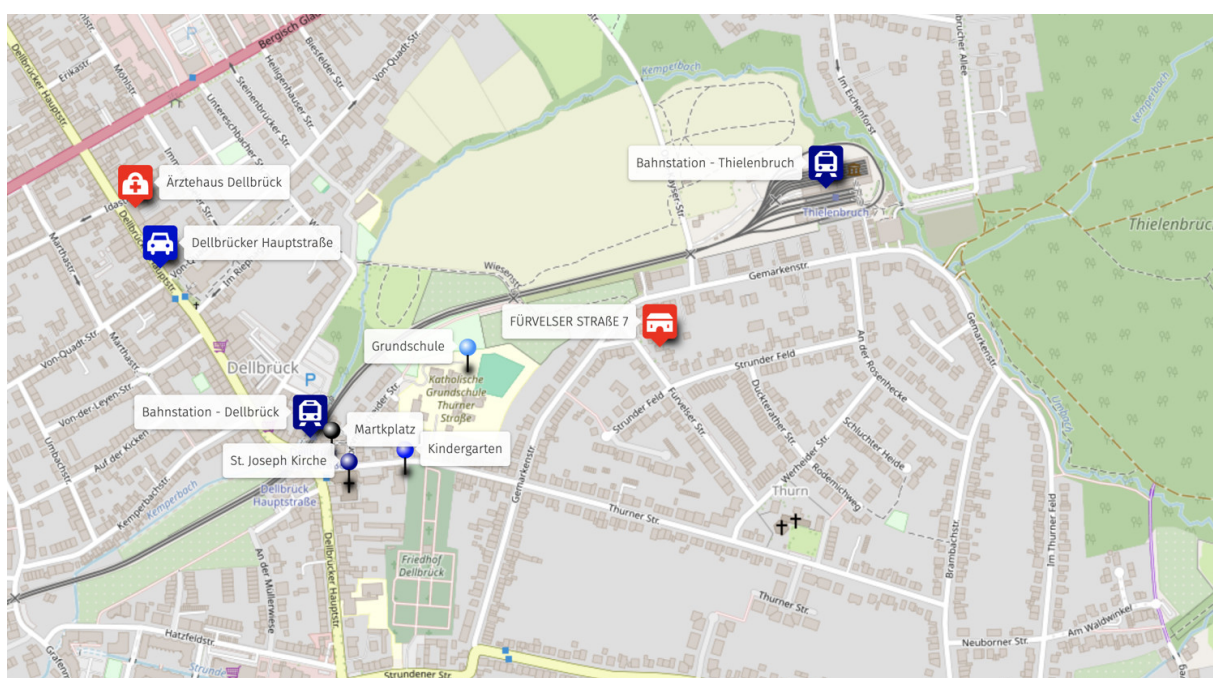
Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Planimetrie



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Una prima impressione

Questo moderno bilocale di nuova costruzione, situato in una posizione tranquilla a Colonia-Dellbrück, coniuga alta qualità abitativa e tecnologia sostenibile, il tutto senza barriere architettoniche e con una superficie abitabile di circa 72 metri quadrati. Gli ambienti sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato di grande formato color grigio sabbia, mentre le pareti sono intonacate e dipinte di bianco: un'eleganza moderna, facile da pulire e senza tempo. Il cuore dell'appartamento è l'ampia e luminosa zona giorno open space con soggiorno e sala da pranzo, con accesso diretto a una terrazza solarium privata. Un luminoso bagno con vasca, un ulteriore scaldasalviette a parete e sanitari di alta qualità, tra cui rubinetteria Hansgrohe, completa l'offerta. Un ripostiglio privato all'interno dell'appartamento offre ampio spazio di stoccaggio. L'immobile è all'avanguardia anche in termini di efficienza energetica. Grazie a una pompa di calore combinata con un impianto fotovoltaico, potrete beneficiare di un concetto energetico sostenibile e di costi di utenza potenzialmente inferiori. Il moderno riscaldamento a pavimento garantisce una distribuzione uniforme del calore. L'appartamento soddisfa il rigoroso standard KfW 55-EE (classe energetica A+). Un posto auto e/o un garage possono essere affittati separatamente, previo accordo: l'allacciamento per una wallbox è già predisposto sia per il posto auto esterno che per il garage (installazione inclusa, previo accordo). Per maggiore sicurezza e comfort, sono installati infissi in PVC con triplo vetro e isolamento termico, un videocitofono e tapparelle parzialmente elettriche. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e sarà fornito a breve.

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Dettagli dei servizi

- Neubau 2-Zimmer-Wohnung
- Ca. 72 m² Wohnfläche
- Offenes Raumkonzept Wohn- Essbereich & Küche
- Tageslicht-Wannenbad
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelndem Beschlag
- Elektrischer Sonnenschutz
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Abstellraum in der Wohnung

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Tutto sulla posizione

Das historisch gewachsene Dellbrück ist aufgrund seiner attraktiven Lage und hohen Lebensqualität ein beliebter Wohnort im Kölner Osten. Der südliche Teil wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden.

Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der fußläufig erreichbaren Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Boutiquen, Restaurants und einen Wochenmarkt. Hervorzuheben ist auch die umfassende medizinische Versorgung sowie vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

Dellbrück ist zudem sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen direkt vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße gelangt man in kurzer Zeit zum Autobahnanschluss A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht.

Die Wohnlage besticht nicht zuletzt durch die direkte Anbindung zur Natur: Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Jung und Alt Erholung im Grünen.

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Ulteriori informazioni

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: 25390022 - 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