

Köln - Dellbrück

Direkte Innenstadtlage – Moderne Wohnung mit EBK in Köln-Dellbrück als 3- oder 4-Zimmer- Lösung!

Codice oggetto: 25390042



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,56 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

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

Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390042	Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Superficie netta	ca. 131,56 m ²	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 22 m ²
Anno di costruzione	1959	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2028	Consumo finale di energia	121.20 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN*



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



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

Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese besondere Wohnung im Herzen von Dellbrück. Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 130 m². Die hellen, großzügig geschnittenen Zimmer verteilen sich aktuell auf drei Räume. Dank der großen Grundfläche wäre die Realisierung eines zusätzlichen Zimmers durch eine Trockenbauwand und wenig Aufwand problemlos möglich.

Der weitläufige Flur, von dem alle Räume abgehen, vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein Gefühl von Weite. Praktischer Vorteil: Das Tageslicht-Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt. Die hochwertige Küche aus dem Jahr 2019 ist mit zwei Backöfen der Marke Bosch sowie Kochinsel mit großem Induktionsfeld ausgestattet, gehört zum Kaufpreis dazu und lädt dank der großflächigen Theke und dem angrenzenden Essbereich zum ausgiebigen Kochen und gemeinsamen Genießen ein. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer schafft ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende auf einer Couchlandschaft oder zusätzlichen Sesseln. In der gesamten Wohnung liegen zeitlose Fliesen und unempfindliches Laminat.

Durch die zahlreichen Fenster wirkt die Wohnung lichtdurchflutet und freundlich. Zur Wohnung gehören außerdem drei Abstellräume, die für zusätzlichen Stauraum sorgen: ein eigener Waschraum, ein Abteil im Dachgeschoss und ein zusätzlicher Kellerraum. Der beheizte Raum im Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit als Waschküche und Werkstatt genutzt.

Die nahegelegene Schrebergartenanlage bietet die Möglichkeit, auf Wunsch eine Parzelle anzumieten und private Grünidylle in direkter Nachbarschaft zu genießen.

Codice oggetto: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Dettagli dei servizi

- **Küche samt Elektrogeräten der Marke Bosch (inkl. 2 Backöfen, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl-und Gefrierschrank)**
- **3 Abstellräume (z.T. als Atelier nutzbar)**
- **Bad mit Wanne und großer begehbare Dusche**

Codice oggetto: 25390042 - 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: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25390042 - 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