

Köln – Dellbrück

## Erstbezug: Barrierefreie 2-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse (Energieeffizienzklasse A+)

Número da propriedade: 25390022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DO ALUGUEL: 1.280 EUR • ÁREA: ca. 72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Numa vista geral

|                       |           |                   |                                  |
|-----------------------|-----------|-------------------|----------------------------------|
| Número da propriedade | 25390022  | Preço do aluguel  | 1.280 EUR                        |
| Área                  | ca. 72 m² | Custos adicionais | 216 EUR                          |
| Quartos               | 2         | Área útil         | ca. 12 m²                        |
| Quartos               | 1         | Móveis            | Terraço, Jardim / uso partilhado |
| Casas de banho        | 1         |                   |                                  |
| Ano de construção     | 2025      |                   |                                  |

Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Dados energéticos

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Aquecimento             | Bomba de calor ar-água        |
| Certificado energético  | N/A                           |

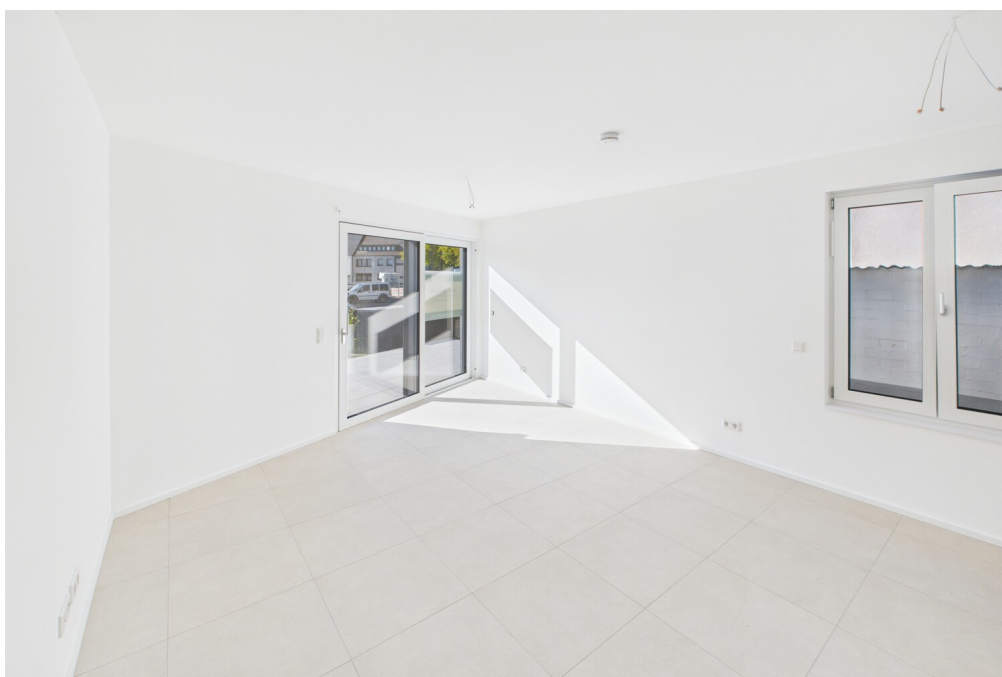
Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## O imóvel





Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

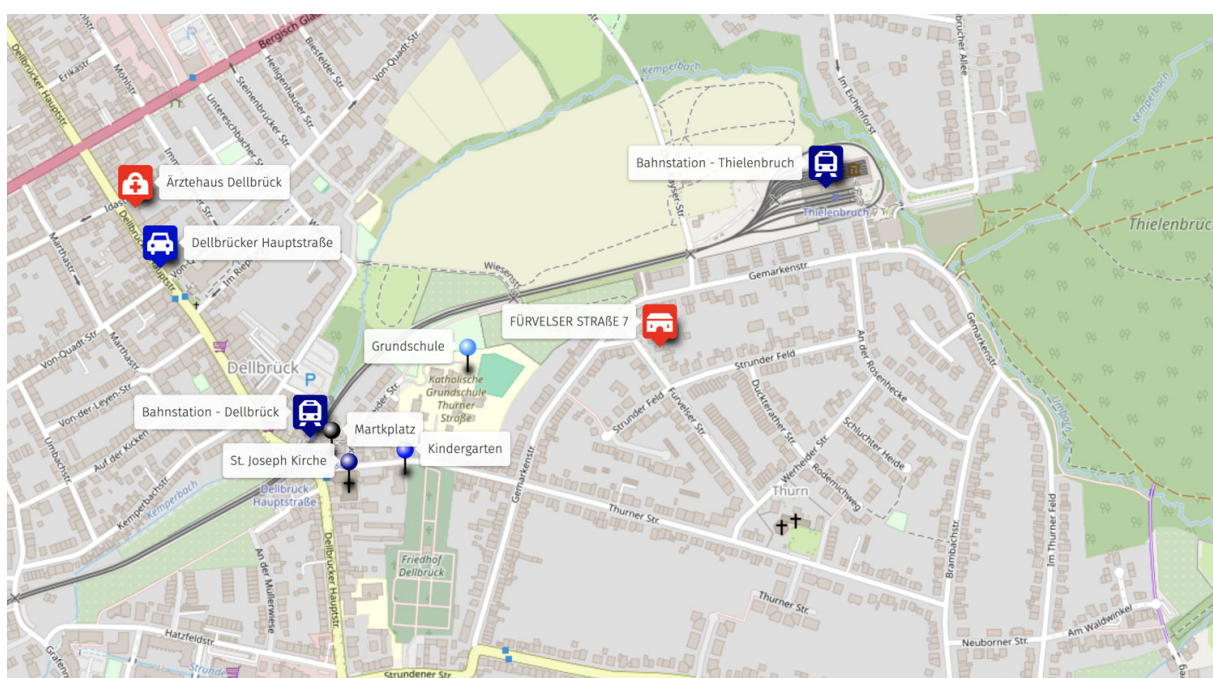
## O imóvel





Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## O imóvel



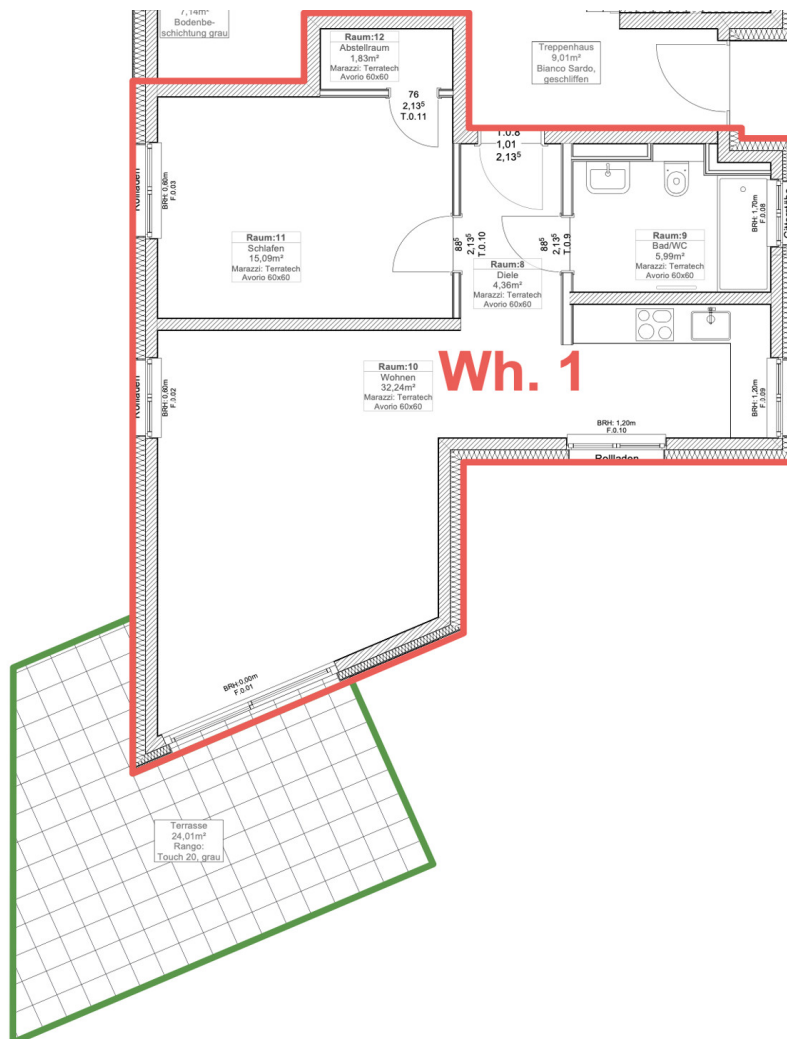
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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](http://www.von-poll.com)

**Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück**

# Plantas dos pisos





Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Uma primeira impressão

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das barrierefrei auf ca. 72 Quadratmetern Wohnfläche.

Die Räume sind durchgehend mit großformatigen, sandgrauen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet, die Wände sind verputzt und weiß gestrichen – modern, pflegeleicht und zeitlos elegant.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit viel Licht als offenes Wohnkonzept und direktem Zugang zur privaten Sonnenterrasse. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, einem zusätzlichem Wandheizkörper als Handtuchtrockner und einer hochwertigen Sanitärausstattung, u.a. Armaturen von hansgrohe runden das Angebot ab. Für genügend Stauraum sorgt ein eigener Abstellraum in der Wohnung.

Auch energetisch ist diese Immobilie auf dem neuesten Stand. Dank Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage profitieren Sie von einem nachhaltigen Energiekonzept und potenziell niedrigeren Nebenkosten. Für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt eine moderne Fußbodenheizung. Die Wohnung erfüllt den strengen KfW-55-EE-Standard (Energieklasse A+).

Nach Absprache kann ein Stellplatz und/oder eine Garage zusätzlich angemietet werden – der Anschluss für eine Wallbox ist beim Außenstellplatz und der Garage bereits vorbereitet (Installation nach Absprache inkludiert).

Für mehr Sicherheit und Komfort sind 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster, eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollläden installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.



Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)