

Köln / Dellbrück - Dellbrück

Innenstadtlage - Reihenhaus mit Bebauungspotenzial auf 530 m² Grundstück mit 3 Garagen in Dellbrück

Número da propriedade: 26390003



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 530.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 530 m²

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

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

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Numa vista geral

Número da propriedade	26390003	Preço de compra	530.000 EUR
Área	ca. 130 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	6	Área útil	ca. 40 m ²
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1930		
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	337.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	01.03.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



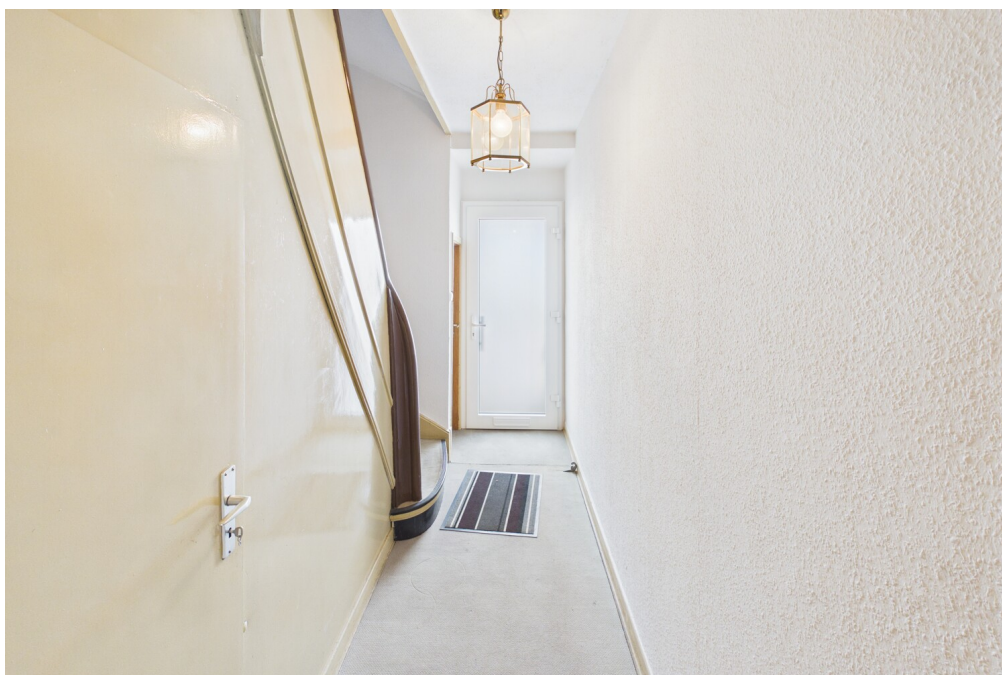
Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



SCAN ME

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



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

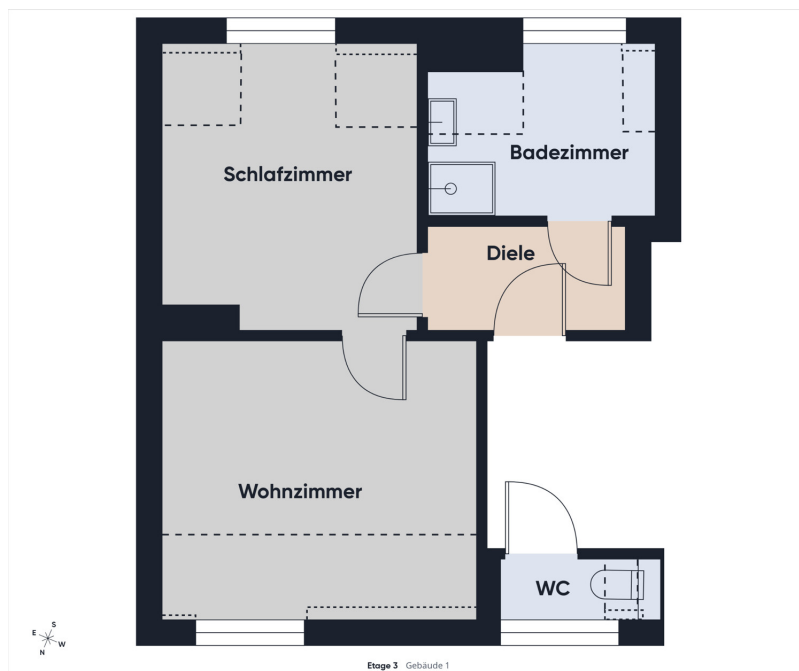
O imóvel



Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Uma primeira impressão

Dieses charmante Reihenhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Köln-Dellbrück und verbindet eine solide Bestandsimmobilie mit zusätzlichen Perspektiven auf dem großzügigen Grundstück.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m² und erstreckt sich über drei Ebenen. Die klassische Bauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts verleiht der Immobilie Charakter und bildet eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier ein Haus mit Geschichte und Substanz auf neue Eigentümer wartet, die die vorhandenen Möglichkeiten erkennen und nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer mit langfristigen Blick.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 530 m² große Grundstück. Dieses besteht aus zwei separaten Flurstücken. Auf einem der Flurstücke befinden sich derzeit drei Garagen.

Gerade diese Grundstückskonstellation macht die Immobilie besonders interessant. Sie eröffnet – vorbehaltlich behördlicher Prüfung – vielfältige Optionen für künftige Aufteilung, Nutzung oder weiterführende Überlegungen und schafft damit zusätzlichen Spielraum über die reine Bestandsimmobilie hinaus.

Neben dem Grundstück überzeugt auch die Lage im beliebten Stadtteil Köln-Dellbrück. Dellbrück zählt zu den gefragten Wohnlagen im rechtsrheinischen Köln

und verbindet eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an die Kölner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter, Grundstücksgröße und zusätzlicher Perspektive suchen und zugleich die Vorteile einer etablierten Wohnlage schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Detalhes do equipamento

- Reihenhaus in gewachsener Wohnlage von Köln-Dellbrück
- Baujahr ca. 1930
- Wohnfläche ca. 130 m²
- Grundstück ca. 530 m²
- Grundstück besteht aus zwei separaten Flurstücken
- drei Garagen auf einem der Flurstücke
- interessantes Entwicklungspotenzial im hinteren Grundstücksbereich
- voll unterkellert mit praktischen Nutz- und Lagerflächen
- nicht ausgebauter Dachspeicher mit zusätzlicher Abstellfläche
- Fenster ca. 2015 erneuert, Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gasheizung ca. 2017 erneuert
- Elektrik teilweise modernisiert
- Rollläden an sämtlichen Fenstern, im Erdgeschoss teilweise elektrisch
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC / WC-Bereiche
- solide Bestandsimmobilie mit individuellem Modernisierungspotenzial

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - Dellbrück

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26390003 - 51069 Köln / Dellbrück - 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

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

www.von-poll.com