

RHEINBLICK

Rechtsrheinische Immobilien, Menschen & Geschichten

Mit 28 Jahren für die Zukunft Mülheims

Bezirksbürgermeister Vincent Morawietz im Interview



Der rechtsrheinische Teil Kölns hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Zwischen gewachsenen Veedeln, neuen Wohnprojekten und viel Grün bieten Stadtteile wie Dellbrück, Holweide oder Zündorf eine hohe Lebensqualität und ziehen immer mehr Menschen an. Gleichzeitig stehen Themen wie Wohnraum, Infrastruktur und Stadtentwicklung zunehmend im Fokus. Wir haben mit dem jungen Bezirksbürgermeister Mülheims, Vincent Morawietz, über die Entwicklung des Rechtsrheinischen, Herausforderungen und Zukunftsperspektiven gesprochen.

Liebe Leserinnen und Leser,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen die Sommerausgabe unserer Zeitung RHEINBLICK für das rechtsrheinische Gebiet.

Als selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Partner mit umfassender lokaler Marktkenntnis haben wir wieder ausgewählte Angebote in attraktiven Lagen für Sie zusammengestellt. Darüber hinaus erwarten Sie spannende Einblicke in die rechte Rheinseite und Veedel wie Dellbrück und Umgebung.

Freuen Sie sich auch auf unsere Sommer-tips für Garten und Balkon! Lesen Sie außerdem über aktuelle Wohn- und Einrichtungstrends, die auch Ihr Zuhause zu einem individuellen Wohlfühlort machen.

Sollten Sie selbst an einer unverbindlichen Wertermittlung Ihrer Immobilie interessiert sein, stehen wir Ihnen an unserem Standort in der Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln-Dellbrück gerne zur Seite.

Mit den besten Grüßen

ALEXANDER PÉUS

Wir ermitteln den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie **persönlich vor Ort**. Lösen Sie diesen Gutschein für eine professionelle Wertermittlung durch einen Experten im VON POLL IMMOBILIEN Partner-Shop ein oder nutzen Sie die bequeme Online-Immobilienbewertung, um einen ersten Richtwert zum möglichen Verkaufspreis zu erhalten.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Gutschein

für eine persönliche und exklusive
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

HERR MORAWIETZ, DER RECHTS RHEINISCHE TEIL KÖLNS HAT SICH IN DEN LETZTEN JAHREN STARK ENTWICKELT. WAS MACHT DIESE RHEINSEITE AUS IHRER SICHT ZUNEHMEND ATTRAKTIV

Das Rechtsrheinische bildet alles ab – „Dorf-“ und Stadtleben sind hier ca. 15 Minuten voneinander entfernt. Egal, wie man wohnen und leben möchte, im Rechtsrheinischen kann jede Lebensrealität ein Zuhause finden. Dass die Nachfrage nach Wohnraum steigt, merkt man besonders daran, dass viele Projektentwickler in den Mülheimer Stadtteilen neue Wohnquartiere schaffen wollen und hier zahlreiche Projekte im Gang sind.

VIELE STADTTEILE AUF DER RECHTEN RHEINSEITE VERBINDEN VIEL GRÜN MIT EINER GUTEN ANBINDUNG AN DIE INNENSTADT. WELCHE STÄRKEN SEHEN SIE DARÜBER HINAUS?

Zum einen unsere Vielfalt. In den Mülheimer Stadtteilzentren mit diversen Geschäften, Restaurants und Cafés, geprägt von unterschiedlichsten Kulturen, kann man jede Woche etwas Neues erleben. Und zum anderen unsere starke Vereinskultur. Die rechtsrheinischen Stadtteile sind Gemeinschaften, die durch die örtlichen Vereine belebt werden – egal ob Sport, Kultur, Stadtteil- oder Brauchtumspflege, hier wird jede und jeder fündig. Außerdem haben wir überall kleine Perlen und Naherholungsgebiete, wie das Dünwalder Waldbad, den Stammheimer Schlosspark und den Höhenfelder See.

IN KÖLN WÄCHST DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM STETIG. WELCHE ROLLE KANN DIE RECHTE RHEINSEITE AUS IHRER SICHT BEI DER ZUKÜNFTIGEN WOHNRAUMENTWICKLUNG DER STADT SPIELEN?

Eine entscheidende, wenn wir unser Potential nutzen. Die Entwicklung und Belegung alter Industriegebiete, wie etwa im Mülheimer Süden, oder die effizientere Nutzung von Flächen kann für die Entstehung zahl-

reichen – bezahlbaren – Wohnraums sorgen und dadurch den angespannten Wohnungsmarkt entlasten. Davon profitieren alle Kölnerinnen und Kölner, denn derzeit geben Kölner Haushalte



im Durchschnitt fast ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete aus.

VIELE VEEDEL IM RECHTSRHEINISCHEN KÖLN HABEN EINEN STARKEN EIGENEN CHARAKTER. WIE GELINGT ES AUS IHRER SICHT, ENTWICKLUNG UND WACHSTUM MIT DEM ERHALT DIESER VEEDELSKULTUR ZU VERBINDEN?

Wer Wohnraum schafft, muss gleichzeitig daran denken, dass später dort auch einmal Menschen zusammenleben wollen. Dafür braucht es öffentliche Plätze und Begegnungsorte, an denen Menschen zusammenkommen können, aber auch Platz für Vereine, soziale Organisationen und Kultur. Nur wenn die Schaffung von Wohnraum Hand in Hand mit Stadtentwicklung erfolgt, entstehen auch neue Gemeinschaften und das, was unsere Veedel ausmacht, bleibt erhalten.

WELCHE THEMEN BESCHÄFTIGEN DIE MENSCHEN IM BEZIRK MÜLHEIM AKTUELL AM MEISTEN, WENN ES UM IHREN STADTTEIL UND IHR DIREKTES WOHNUMFELD GEHT?

Die Themen sind überall ähnlich, der Handlungsbedarf ist aber

unterschiedlich. Die Menschen wollen gut an die Stadt und an das Verkehrsnetz angebunden in einem lebendigen, sauberen und sicheren Veedel wohnen. Während die Leute am Stadtrand aber z.B. tendenziell eine bessere Anbindung an Bus und Bahn brauchen, benötigen die näher an der Innenstadt wohnenden Personen dringender bessere und sicherere Fahrradwege als zusätzliche Option zu Bus und Bahn. Die Erwartungen an eine moderne Stadtgestaltung haben sich dabei in den vergangenen Jahren geändert und die Politik muss dies aufgreifen.

WELCHE PROJEKTE ODER ENTWICKLUNGEN WERDEN AKTUELL VORANGETRIEBEN, UM DIE LEBENSQUALITÄT UND ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUM IN DEN RECHTSRHEINISCHEN STADTTEILEN WEITER ZU VERBESSERN?

Mit der Umsetzung des „Bauturbos“ arbeitet die Stadt Köln bereits daran, schneller neue Bauprojekte zu ermöglichen. Das ist auch dringend notwendig, gerade in Zeiten schwankender Rohstoffpreise brauchen Investoren zeitnahe Planungssicherheit.

Zudem arbeiten wir an der Aufwertung unserer Infrastruktur – öffentliche Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, moderne Einkaufsstraßen, ein funktionierender öffentlicher Nahverkehr. In Buchheim wurde bspw. im vergangenen Jahr der „Herler Platz“ fertiggestellt, in Dellbrück läuft mittlerweile die Neugestaltung des Marktplatzes und hier arbeiten wir an der Begrünung der Hauptstraße. Dellbrück und Holweide sollen zudem demnächst wieder mit der Stadtbahn direkt an den Dom und den Hauptbahnhof angebunden werden.

WENN SIE EINEN BLICK IN DIE ZUKUNFT WERFEN: WELCHE CHANCEN SEHEN SIE FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG DER RECHTSRHEINISCHEN VEEDEL?

Die Zukunft liegt rechtsrheinisch, die Möglichkeiten für Wohnraum- und Stadtentwicklung sind hier enorm. Gleichzeitig hat das Rechtsrheinische in der Vergangenheit

nicht immer die Berücksichtigung der städtischen Politik erhalten, die notwendig gewesen wäre – eine Aufmerksamkeit, wie sie die Stadtspitze dem Ebertplatz geschenkt hat, hätte ich mir manchmal auch für den Wiener Platz gewünscht. Wenn mit der Schaffung von mehr Wohnraum und mehr Gewerbe im Rechtsrheinischen auch zusätzliche Investitionen in die örtliche Infrastruktur einhergehen, ist das ein Gewinn für alle – sowohl für diejenigen, die ins Rechtsrheinische ziehen möchten, als auch für diejenigen, die bereits hier leben.

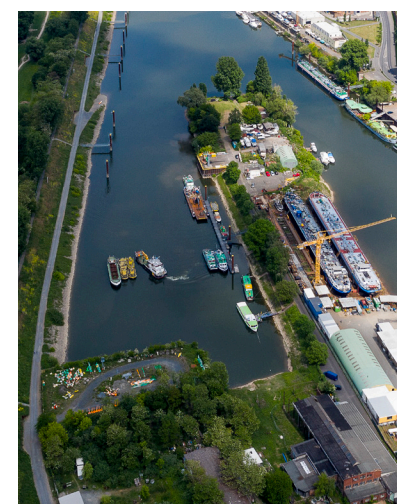
WENN SIE IN DEN RECHTSRHEINISCHEN VEEDELN UNTERWEGS SIND: GIBT ES EINEN ORT ODER MOMENT, DER FÜR SIE BESONDERS ZEIGT, WAS DIESEN TEIL KÖLNS AUSMACHT?

Eine Fahrradfahrt am Rheufer entlang von Flittard bis zum Katzenbuckel. Hier kommt man in 20 Minuten vom Stadtrand bis zum Mülheimer Hafen, passiert ein Naturschutzgebiet, den Stammheimer Schlosspark, den alten Wasserturm, Neubauten, zwei Rudervereine und ein altes Industriegelände. Mehr Mülheim geht kaum.

JETZT QR-CODE SCANNEN



um online eine erste
Marktpreiseinschätzung
zu erhalten



„Dellbrück ist für mich Heimat“

Gespräch mit dem Inhaber des **Dellbrücker Brauhauses**

Wer durch Dellbrück spaziert, spürt schnell: Hier kennt man sich, hier grüßt man sich – hier trifft man sich. Ein Ort, der dieses Lebensgefühl seit Jahren prägt, ist das Brauhaus Dellbrück. Zwischen rheinischer Lebensart und herzlicher Gastfreundschaft erwartet einen hier kulinarisches Verwöhnprogramm aus Fluss, Wald und Wiese. Ein wichtiger Ankerpunkt im Veedel, hier werden Begegnung, Identität und Beständigkeit geschaffen. Wir haben mit dem Inhaber Josip Vukoja über die Besonderheiten und die Entwicklung des Viertels gesprochen.



DAS BRAUHAUS IST AUS DELLBRÜCK KAUM WEGZUDENKEN. WAS MACHT DIESEN STANDORT FÜR SIE SO BESONDERS?

Dellbrück umfasst eine bunte Mischung an Publikum jeden Alters. Es gibt eine kleine Einkaufsstraße, viel Natur und gleichzeitig ist man schnell in der Stadt. Insgesamt ist es hier sehr schön zu wohnen – die Kombination macht den Stadtteil einzigartig.

SEIT RUND 20 JAHREN SIND SIE FESTER BESTANDTEIL DES VEEDLS. WAS HAT SICH HIER IN DIESER ZEIT AM STÄRKSTEN VERÄNDERT?

Große Veränderungen gab es keine. Auf der Hauptstraße sind einige neue Geschäfte hinzugekommen und es wurden weitere Wohnhäuser gebaut. Außerdem sind in der Umgebung mehrere Hotels entstanden, wodurch auch mehr Gäste zu uns kommen, wie zum Beispiel Messebesucher. Alles in allem ist so mehr Leben im Viertel. Im Herzen ist das Dellbrück, wie ich es kenne, jedoch gleichgeblieben.

WELCHE ROLLE SPIELT EIN BRAUHAUS HEUTE NOCH IM STADTVIERTEL?

Ein Brauhaus ist mehr als nur Gastronomie. Es ist ein Treffpunkt und für viele Menschen auch ein Stück Heimat. Besonders für ältere Gäste ist es ein wichtiger Teil langer Tradition, da unser Brauhaus seit 1904 besteht und auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblickt.

Die Atmosphäre ist locker und entspannt. Kein Schickimicki, sondern ein Ort, an dem sich alle wohlfühlen und entspannen.

GIBT ES BEGEGNUNGEN, DIE IHNEN BESONDERS IN ERINNERUNG GEBLIEBEN SIND?

Wir haben viele Stammgäste, die uns seit Jahren regelmäßig besuchen. Hier tauscht man sich über vergangene Geschichten alter Zeiten aus und es macht große Freude, ihnen hin und wieder lauschen zu dürfen und diese Zeitreise mitzumachen.



WIE WICHTIG IST DIE ZUSAMMENARBEIT MIT ANDEREN REGIONALEN BETRIEBEN UND PARTNERN?

Sehr wichtig. Es ist gut, mit anderen Unternehmen im Viertel vernetzt zu sein. Zum Beispiel mit Elektrikern, Maklern oder anderen Betrieben. Gute Kontakte zu haben, ist sehr wichtig. Daraus entstehen oft auch Freundschaften und alles funktioniert besser, hier hilft und unterstützt man sich untereinander.

VERVOLLSTÄNDIGEN SIE BITTE DEN SATZ: „DELLBRÜCK IST FÜR MICH ...“

... zweite Heimat: ich bin seit 2004 hier. Ursprünglich komme ich aus Kroatien, aber fühle mich in Dellbrück sehr wohl. Die Menschen sind freundlich, es gibt viel Grün und viele Freizeitangebote für Familien wie auch ältere Menschen. Fast wie ein kleines Dorf und ein Stück heile Welt. Hoffentlich bleibt das immer so.



Köln-Dellbrück: Grünes Wohnen mit urbaner Nähe



Köln-Dellbrück – ein Stadtteil, der auf den ersten Blick vielleicht eher gemütlich als spektakulär wirkt, doch bei genauerem Hinsehen eine überraschend vielfältige Mischung aus Geschichte, Lebensqualität und urbaner Vernetzung bietet – eben das "Lindenthal der Schäl Sick". Für alle, die sich zwischen naturnahem Wohnen und bester Infrastruktur nicht entscheiden wollen, ist Dellbrück der Geheimtipp im Kölner Osten.

Historischer Charakter trifft modernes Flair

Im 12. Jahrhundert als Bauerndorf gegründet, hat Dellbrück seine Prägung über die Jahrhunderte bewahrt. Die historische Entwicklung vom selbstständigen Dorf zur Kölner Vorstadt erfolgte vor allem im 20. Jahrhundert – gezeichnet von Eisenbahnbau und der einsetzenden Industrialisierung. Nachempfunden werden kann dies u.a. im Straßenbahn-Museum Thielenbruch. Darüber hinaus zeugen noch heute alte Bauernhöfe, liebevoll restauriertes Fachwerk und das charmante Ortszentrum von dieser bewegten Vergangenheit. Auch ein Spaziergang durch die denkmalgeschützte Märchensiedlung aus den 1920ern lädt zur Reise in vergangene Tage und Schlendern durch verwunschene Straßennamen ein. Gleichzeitig zeichnen moderne Wohnanlagen und Einfamilienhäuser den lebendigen Stadtteil.

Zwischen Naturidylle und städtischer Nähe

Dellbrück überzeugt durch seine herausragende Mikrolage: Während sich im Westen Kölns urbane Strukturen häufen, profitieren Bewohner hier im Osten von einer grünen, ruhigen Wohnumgebung. Wiesen, Felder und kleine Wälder rahmen den Stadtteil ein – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Ausflüge, um dem städtischen Treiben zu entfliehen: z.B. im Thielenbrucher Wald und der Dellbrücker Heide, auch bekannt als „Grüne Lunge“. Gleichzeitig ist die Innenstadt Kölns schnell und bequem erreichbar, was Pendlern und City-Liebhabern zugutekommt. Autofahrer gelangen innerhalb weniger Minuten auf die A3. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf, während Restaurants und gemütliche Cafés zum Verweilen einladen.

Wohnen in Dellbrück

Ob charmantes Reihenhaus, modernisierte Altbauwohnung oder großzügiges Einfamilienhaus – hier findet sich für jedes Bedürfnis das passende Zuhause. Immobilienbesitzer profitieren darüber hinaus von stabilen Wertsteigerungen, da die Nachfrage nach Wohnraum in grünen, gut angebundenen Stadtteilen kontinuierlich wächst.

Geheimtipps – zwei von vielen unserer Lieblingsorte

Café Zimt & Zucker: Kekse in jeder Ausführung, Zimt schnecken, Kardamombuns und saftige Kuchen erwarten einen hier. Es sind Produkte, für die das Familienunternehmen bereits bekannt ist und nun auch eine Niederlassung in Dellbrück eröffnet hat. Neben Kaffeespezialitäten und den süßen Leckereien gibt es auch Deftiges wie Paninis, herzhaftes Waffeln oder Frühstück, wobei viele Optionen auch vegan erhältlich sind. **Sonntagsmarkt auf dem Kirchplatz:** Regionale Produkte, frische Backwaren und saisonales Obst – ein Muss für Genießer und Fans frischer Produkte.

Einen weiteren Tipp für eine kleine Abkühlung an heißen Tagen in Dellbrück erwartet Sie auf der letzten Seite unserer Zeitung!

Fazit

Dellbrück vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Weite des Grünen sowie die Nähe zur Metropole Köln. Wer sich hier niederlässt, findet ein lebendiges, nachbarschaftliches Umfeld, eine hervorragende Infrastruktur und einen Stadtteil mit einzigartigem Charakter. Für Immobilieninteressenten, Eigentümer und alle, die ein Zuhause mit Stil und Lebensqualität suchen, eine Adresse mit Perspektive. Möchten Sie aktuelle Immobilienangebote in Köln-Dellbrück entdecken? Schauen Sie doch gerne in unserer Niederlassung in der Dellbrücker Hauptstraße vorbei. Wir freuen uns auf Ihren Besuch und beraten Sie gern unverbindlich.

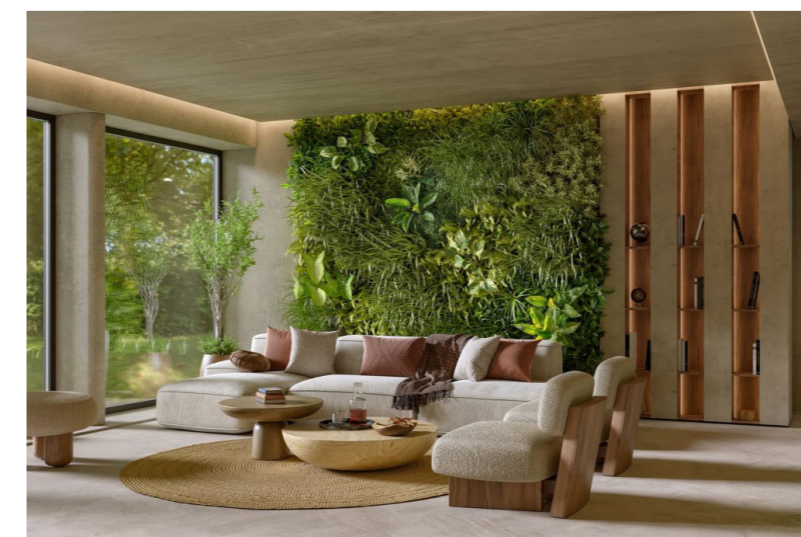
Einrichtungs- und Wohntrends – ein Zuhause angepasst an Ihre Bedürfnisse

Das eigene Zuhause ist mehr als ein Wohnort – es ist Ausdruck von Persönlichkeit, Wohlfühl und Lebensstil. Mit dem Blick auf das Jahr 2026 zeichnen sich spannende neue Wohn- und Einrichtungstrends ab, welche Komfort, Nachhaltigkeit und kreativen Ausdruck in den Mittelpunkt stellen. Gerne zeigen wir Ihnen die beliebtesten – die auch Ihr Zuhause nicht nur schöner, sondern funktionaler machen.

Nachhaltigkeit trifft Stil Green Living

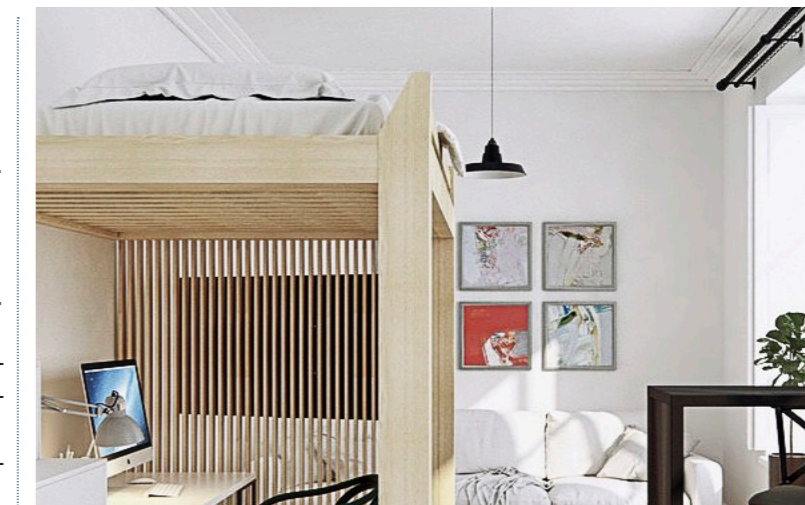
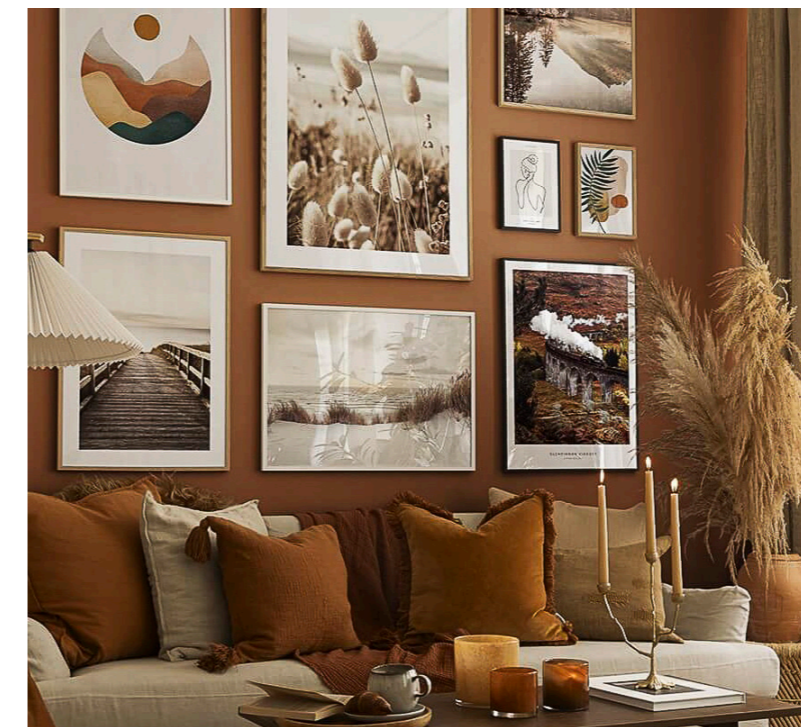
Nachhaltigkeit bleibt einer der zentralen Trends im Wohnbereich. Möbel aus recycelten Materialien, langlebige Naturstoffe und ressourcenschonende Herstellungsverfahren gewinnen weiter an Bedeutung. Pflanzen spielen dabei nicht nur eine dekorative Rolle, sondern tragen messbar zu einem gesunden Raumklima bei.

Besonders gefragt sind Massivholzmöbel mit FSC-Siegel (Forest Stewardship Council, ein Zertifikat für verantwortungsvolle Waldwirtschaft), Deko-Elemente aus natürlichen Materialien wie Leinen, Wolle und Rattan sowie Upcycling-Designs, die Geschichte und Funktion miteinander vereinen.



Warme Farben und sanfte Nuancen

Wir verabschieden uns von kühlen, klinischen Weißtönen: „Hallo“ zu sanftem Terrakotta, Sand- und Moosgrüntönen! Sie sorgen für eine gemütliche, beruhigende Atmosphäre. Besonders beliebt sind Terrakotta und Rost – diese Farben schaffen Wärme und Tiefe –, Sage Green und Olivtöne – Töne, die Balance schaffen und beruhigend wirken – sowie Creme und Beige, Klassiker mit zeitloser Eleganz. Nicht umsonst sagt man Erdtönen eine erdende Wirkung nach!



Handwerk und Individualität ein Zuhause mit Persönlichkeit

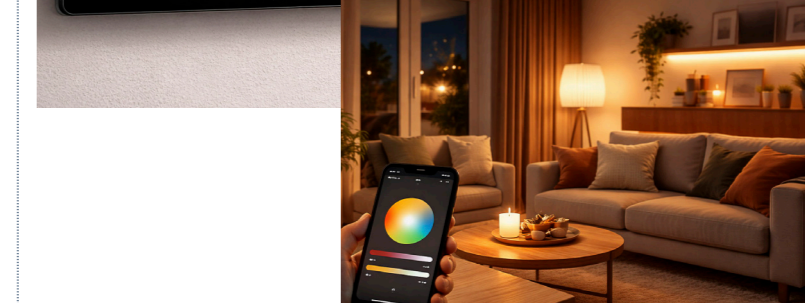
Unikat statt Massenware sind ein weiteres zentrales Thema. Handgefertigte Stücke, persönliche Sammlungen und DIY-Projekte geben Räumen Charakter und Geschichte. Gerne geben wir Ihnen hierbei einen Überblick aktueller Trends:

Multifunktionale Räume flexibel leben, klug planen

Ob Homeoffice, Fitness-Ecke oder Rückzugsort – Wohnräume erfüllen heute vielerlei Funktionen zugleich. Damit einhergehend steigt auch die Nachfrage flexibler Möbel. Multifunktionale Einrichtungsgegenstände sind beispielsweise Schlafsofas und Klappbetten für das Gäste- oder Arbeitszimmer, Raumteiler, welche eine Stauraumfunktion beinhalten, sowie Tische mit modularen Erweiterungen.

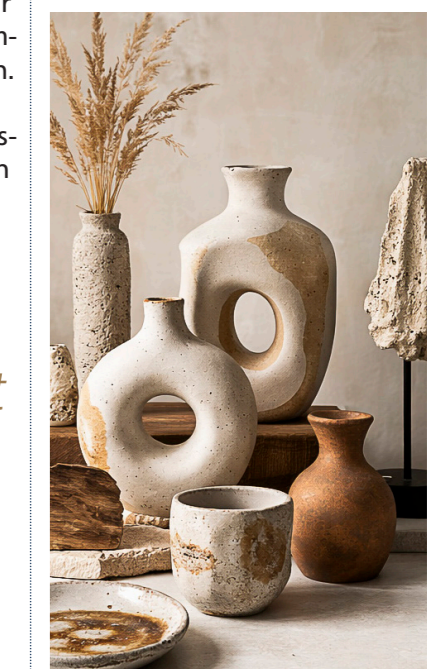
Intelligente Planung spart Platz und macht Ihr Zuhause anpassungsfähig für alle Lebenslagen oder Besuchssituationen. Auch wenige Quadratmeter lassen sich platzeffizient gestalten.

Smart Home Technik, die das Leben erleichtert



Intelligente Technik sorgt für mehr Komfort und Energieeffizienz. Sprachgesteuerte Systeme, smarte Thermostate und automatisierte Beleuchtung sind längst keine Zukunftsmusik mehr. Im Jahr 2026 stehen dabei Energiespar-Funktionen, Sicherheitssysteme und Komfortfeatures im Fokus. So verbindet Smart Home modernen Komfort mit praktischem Alltag.

Keramikunikat und Kunstobjekte, selbst gestaltete Wandbilder sowie Second-Hand-Schätze in modernem Kontext. Dieser Stil verleiht Ihrem Zuhause eine persönliche Note und hebt es von gängigen Einrichtungsmodellen ab.



Grüne Oase an heißen Tagen – Tipps für Garten und Balkon

Mit den langen, sonnigen Tagen beginnt die schönste Zeit rund um das eigene Zuhause: Balkon, Terrasse und Garten werden jetzt zu echten Wohlfühlorten. Ob entspannte Grillabende, blühende Pflanzen oder gemütliche Stunden im Liegestuhl – schon mit kleinen Handgriffen lassen sich Außenbereiche im Sommer optimal pflegen und genießen.

Im Sommer stehen Pflege und Schutz der Pflanzen und Außenbereiche im Mittelpunkt. Hohe Temperaturen und intensive Sonneneinstrahlung fordern diese hier besonders. Achten Sie daher darauf, Pflanzen regelmäßig und am besten morgens oder abends zu gießen, um die Verdunstung zu reduzieren, Verblühtes zu entfernen, um neue Blütenbildung zu fördern, Kübelpflanzen eine ausreichende Nährstoffversorgung zu gewährleisten und Gartenmöbel vor starker UV-Strahlung zu schützen oder bei Nichtgebrauch abzudecken. Vorsorge statt Nachsorge: Wer jetzt kontinuierlich pflegt, erhält die Blütenpracht und beugt Hitzeschäden vor.

DIE RICHTIGEN PFLANZEN

Sommerblüher sorgen für langanhaltende Blüten. Geranien, Petunien, Margeriten und Oleander eignen sich besonders für sonnige

Standorte. Wer es besonders pflegeleicht mag, setzt auf hitzeresistente Kräuter wie Rosmarin oder Thymian, trockenheitsverträgliche Pflanzen wie Lavendel sowie Gräser und robuste Stauden. Kleine Pflanzgruppen wirken oft harmonischer als viele einzelne Töpfe und lassen Balkon oder Terrasse ruhiger erscheinen

TIPPS FÜR MIETER

Auch ohne eigenen Garten lässt sich der Sommer draußen genießen. Wichtig ist nur, einige Punkte zu beachten. Sonnenschutz wie mobile Schirme oder Markisen, versetzbare Pflanzkübel statt fester Installationen, regelmäßig kontrollierte Balkonabläufe, besonders nach Gewittern, sowie rückbaubare Lösungen bei Sichtschutz helfen dabei, den Außenbereich praktisch und angenehm zu gestalten. Besonders praktisch sind schmale Hochbeete oder vertikale Pflanzsysteme, die viel Grün auf wenig Raum schaffen. Stimmungsvolle

Beleuchtung für lange Sommerabende ergänzt das Gesamtbild.

TIPPS FÜR VERMIETER

Ein gepflegter Außenbereich steigert nicht nur die Lebensqualität, sondern kann auch den Wert einer Immobilie erhöhen. Dazu gehört, den Rasen regelmäßig zu mähen und bei Hitze nicht zu kurz zu schneiden, Beete zu mulchen, Bewässerungssysteme zu installieren oder zu optimieren und Sitzbereiche mit Sonnenschutz auszustatten.



Nachhaltig und pflegeleicht gestalten

Gerade in der warmen Jahreszeit lohnt sich ein bewusster Umgang mit Ressourcen. Regenwasser zur Bewässerung zu nutzen, heimische, trockenheitsverträgliche Pflanzen zu setzen, sind einfache Maßnahmen, die den Außenbereich nachhaltiger machen. Ob großer Garten oder kleiner Balkon – der Sommer ist die perfekte Zeit, um den Außenbereich in vollen Zügen zu genießen. Mit der richtigen Pflege, passenden Pflanzen und etwas durchdachter Gestaltung entsteht schnell ein Ort zum Entspannen, Genießen und Zusammensein. Wir wünschen Ihnen eine sonnige, blühende und entspannte Sommersaison!



Soziales Engagement liegt uns am Herzen.

Gutes tun – das haben wir uns bei VON POLL IMMOBILIEN zum Ziel gesetzt. Neben dem täglichen Immobiliengeschäft unterstützen wir die Stiftung KinderHerz sowie die NCL-Stiftung. Beide sind bestrebt, die Therapie schwerkranker Kinder zu verbessern und die Forschung auf dem jeweiligen Gebiet voranzutreiben. Die Stiftung KinderHerz setzt sich für eine optimale Behandlung herzkranker Kinder in hochspezialisierten Kinderherz-Kompetenzzentren ein, während sich die NCL-Stiftung für die Forschung an der Kinderdemenz NCL – eine Stoffwechselerkrankung, die bisher kaum erforscht ist – und deren Therapieentwicklung stark macht. Zudem unterstützen wir bei VON POLL IMMOBILIEN auch regionale Projekte, sowohl an unserem Hauptsitz in Frankfurt am Main als auch durch unsere Immobilien-Shops an europaweit über 400 Standorten. Mehr unter von-poll.com.



Ferienimmobilien

* Die Höhe der Käuferprovision berechnet sich nach dem jeweils notariell beurkundeten Kaufpreis. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer eine Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

La Napoule – Frankreich Elegantes Domizil mit Meerblick



ca. 290 m² | 6 | ca. 1.386 m² | € 3,85 Mio.

Käuferprovision: 6,1% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1974 | 71,0 kWh/(m²a) | B | Luft-Wasser-Wärmepumpe



PARTNER-SHOP CANNES
76 Boulevard de la Croisette | 06400 Cannes
T.: +33 493 495640 | frenchriviera@von-poll.com

Manerba del Garda – Gardasee – Italien Exklusive Villa in erstklassiger Lage



ca. 291 m² | 10 | ca. 3.000 m² | € 1,79 Mio.

Käuferprovision: 6,1% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

Zum Zeitpunkt der Dokumentenerstellung lag kein Energieausweis vor.



PARTNER-SHOP SALÒ
Largo Dante Alighieri 3 | 25087 Salò
T.: +39 0365 690596 | salo@von-poll.com

Lazise – Gardasee – Italien Modernes Wohnen mit spektakulärer Aussicht



ca. 214 m² | 6 | ca. 300 m² | € 2,2 Mio.

Käuferprovision: 6,1% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

2024 | 25,0 kWh/(m²a) | A | Luft-Wasser-Wärmepumpe



PARTNER-SHOP SALÒ
Largo Dante Alighieri 3 | 25087 Salò
T.: +39 0365 690596 | salo@von-poll.com

Varazze – Ligurien – Italien Anwesen mit Panoramablick auf das Meer



ca. 439 m² | 5 | ca. 2.500 m² | € 2,18 Mio.

Käuferprovision: 6,1% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

2010 | 19,02 kWh/(m²a) | A+ | Gas



PARTNER-SHOP MAILAND
Corso Italia 1 | 20122 Milano
T.: +39 02 6206 9360 | milano@von-poll.com

Aktuelle Angebote

* Die Höhe der Käuferprovision berechnet sich nach dem jeweils notariell beurkundeten Kaufpreis. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer eine Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

Köln-Dellbrück

Wohnen am Gierather Wald: Doppelhaushälfte mit PV und großem Garten



ca. 246 m² | 7 | ca. 618 m² | € 790.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1981 | 75,40 kWh/(m²a) | C | Gas



Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 246 m² sowie zusätzlicher Nutzfläche von ca. 64 m² viel Raum für komfortables Wohnen, individuelle Gestaltung und flexible Möglichkeiten.

25 390 015

Köln-Dellbrück

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



ca. 130 m² | 4 | € 390.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1959 | 121,20 kWh/(m²a) | D | Gas



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.

25 390 042

Köln-Grenel

Ein Zuhause mit besonderem Empfang – DHH mit großem Garten & Doppelgarage



ca. 154 m² | 4 | ca. 457 m² | € 599.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1992 | 95,90 kWh/(m²a) | B | Gas



Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1992 bietet auf rund 154 m² Wohnfläche ein modernes und gut strukturiertes Zuhause in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung.

25 390 013

Köln-Wahn

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage und 2 Balkonen



ca. 80 m² | 3 | € 285.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1961 | 83,10 kWh/(m²a) | C | Gas



Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1961 und bietet ca. 80 m² Wohnfläche.

25 390 036

Aktuelle Angebote

* Die Höhe der Käuferprovision berechnet sich nach dem jeweils notariell beurkundeten Kaufpreis. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer eine Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

Köln-Brück

Wohnen am Waldrand – einmaliges Grundstück mit Bebauungspotenzial



ca. 95 m² | 4 | ca. 981 m² | € 790.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1950 | 337,0 kWh/(m²a) | H | Öl



Dieses besondere Grundstück befindet sich in naturnaher Lage von Köln-Brück und bietet mit einer Fläche von ca. 981 m² eine seltene Gelegenheit in gewachsener Umgebung.

26 390 005

Köln-Holweide

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Entfaltungspotenzial



ca. 112 m² | 6 | ca. 496 m² | € 433.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1952 | 337,0 kWh/(m²a) | E | Erdgas



Dieses freistehende, voll unterkellerte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Holweide und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die sich viel Platz und ein grünes Umfeld wünschen.

25 390 029

Köln-Dellbrück

Reihenhaus mit Bebauungspotenzial auf 530 m² Grundstück mit 3 Garagen



ca. 130 m² | 6 | ca. 530 m² | € 530.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1930 | 337,0 kWh/(m²a) | H | Gas



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

26 390 003

Köln-Westhoven

Rheinnahe! Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und 2 Balkonen



ca. 102 m² | 3 | € 390.000

Käuferprovision: 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)*

1975 | 134,60 kWh/(m²a) | E | Fernwärme



Im beliebten Wohnpark Westhoven, umgeben von gepflegten Grünanlagen und in unmittelbarer Nähe zum Rhein, befindet sich diese großzügige, modernisierte und teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung.

25 390 021



Karriere bei VON POLL IMMOBILIEN Werden Sie Teil einer starken Marke.

Wir freuen uns über aussagekräftige Bewerbungen!
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com
Telefon: 0221 - 297 484 95



„Der richtige Weg zur passenden Immobilie“

Ein Kommentar von Daniel Ritter, Geschäftsführer der von Poll Immobilien GmbH

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die Suche nach einer Immobilie beginnt oft mit bestimmten Vorstellungen – und zugleich mit vielen offenen Fragen. Lage, Größe, Ausstattung und Budget müssen in Einklang gebracht werden, während das Angebot vielfältig und nicht immer unmittelbar vergleichbar erscheint. Gerade in einem Markt mit unterschiedlichen Preissegmenten und Objektqualitäten ist es entscheidend, Prioritäten zu setzen und Klarheit zu gewinnen. Auch regionale Unterschiede spielen dabei eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Wer seine Anforderungen konkret definiert, kann Angebote gezielt prüfen und besser einordnen. Dabei geht es nicht nur um einzelne Merkmale, sondern um das Zusammenspiel von Objekt, Umfeld und langfristiger Perspektive.

Gerade hier kann Erfahrung ein entscheidender Faktor sein. VON POLL IMMOBILIEN begleitet Kaufinteressenten mit fundierter Marktkenntnis und persönlicher Beratung bei der Auswahl. Mit dem digitalen Suchprofil bieten wir zudem die Möglichkeit, individuelle Kriterien zu hinterlegen, um frühzeitig passende Immobilienangebote zu erhalten.

Weitere Informationen finden Sie auf www.von-poll.com oder in einem der VON POLL IMMOBILIEN Partner-Shops in Ihrer Nähe.

Beste Grüße



DANIEL RITTER
GESCHÄFTSFÜHRER
VON POLL IMMOBILIEN GMBH

Wohnen mit KI – intelligent vernetzt

Smart Home war gestern – jetzt beginnt das Zeitalter des Wohnens mit KI. Von smarter Steuerung über Energieeffizienz bis hin zur Sicherheit beeinflusst künstliche Intelligenz Komfort, Energieeffizienz und den Wert von Immobilien.



Das klassische Smart Home hat gezeigt, wie komfortabel vernetztes Wohnen sein kann: Heizungen, die sich programmieren lassen, Rollläden, die automatisch herunterfahren, oder Lichtschalter per App. Doch das war nur der Anfang. Heute sorgen lernfähige Systeme dafür, dass sich Wohnräume selbstständig auf neue Situationen einstellen, Energieverbrauch intelligent reguliert wird und Sicherheitstechnik im Hintergrund mitdenkt. Für Eigentümer eröffnet das nicht nur mehr Komfort, sondern auch neue Chancen, ihre Immobilie zukunftssicher aufzustellen.

KI ZIEHT INS ZUHAUSE EIN

Ob digitale Assistenzsysteme, lernfähige Heizungssteuerungen oder automatisierte Lichtplanung – künstliche Intelligenz ist längst mehr als ein Trend. Sie macht Wohnen komfortabler und effizienter. KI-Systeme erkennen Muster im Alltag, passen sich an Gewohnheiten an und optimieren Verbrauch sowie Abläufe. Damit wird nicht nur die Bedienung vereinfacht, sondern auch Energie eingespart und Sicherheit erhöht. Viele dieser Funktionen sind heute schon in gängigen Smart-Home-Systemen und Hersteller-Apps inte-

griert – bequem über Smartphone oder Sprachassistent steuerbar.

NEUE FLEXIBILITÄT IM ALLTAG

Gerade dort, wo Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach stattfinden, sorgt KI für reibungslose Abläufe. Intelligente Raumkonzepte verbinden sich mit smarter Technik: Das Homeoffice wird automatisch auf optimale Licht- und Temperaturbedin-



Von smarter Heizungssteuerung bis zu automatisierter Beleuchtung: KI vernetzt Wohnräume intelligent und macht Wohnen effizienter.

gungen eingestellt, während im Hintergrund die Energiekosten kontrolliert bleiben. Für Familien bedeutet das weniger Aufwand im Alltag – für Singles und Paare mehr Komfort und Zeitgewinn.

NACHHALTIGKEIT UND EFFIZIENZ

Ein wachsender Vorteil liegt in der Verbindung von KI und Nachhaltigkeit. Smarte Systeme regulieren Heizung, Lüftung und Stromverbrauch so präzise, dass Einsparungen von bis zu 20 % möglich sind. Damit sinken nicht nur die Betriebskosten, auch die ökologische Bilanz der Immobilie verbessert sich deutlich. Immobilien mit entsprechend ausgerüsteter Technik gewinnen so an Attraktivität – am Markt ebenso wie im laufenden Betrieb.

SICHERHEIT UND SERVICE

Auch beim Thema Sicherheit eröffnet KI neue Möglichkeiten: Vernetzte Kameras, Zutrittskontrollen oder Alarmanlagen reagieren in Echtzeit, unterscheiden zwischen Routine und Risiko und melden Auffälligkeiten sofort. Zudem entstehen neue Services: Paketannahme, Besuchermanagement oder barrierefreie Assistenzfunktionen lassen sich

komfortabel integrieren.

CHANCEN FÜR EIGENTÜMER

Für Eigentümer und Käufer wird KI damit zunehmend zum Qualitätsmerkmal. Eine modern ausgestattete Immobilie bietet nicht nur Komfort, sondern auch Wertsteigerungspotenzial. Investitionen in smarte Systeme zahlen sich doppelt aus – durch niedrigere laufende Kosten und eine bessere Marktposition. Wer die Möglichkeiten der KI frühzeitig einbindet, macht seine Immobilie zukunftsfähig und attraktiver für die nächste Generation von Bewohnern.



Digitale Innovationen prägen zunehmend auch den Immobilienmarkt: Ausstattung, Technik und Energieeffizienz spielen bei der Bewertung heute eine größere Rolle als je zuvor. Wenn Sie wissen möchten, welchen Einfluss diese Faktoren auf den Wert Ihrer Immobilie haben, ist eine fundierte Marktpreiseinschätzung ein sinnvoller erster Schritt. VON POLL IMMOBILIEN unterstützt Sie dabei mit qualifizierten Maklern (IHK) bzw. geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (DEKRA/WertCert*/PersCert*). Für einen Vorab-Richtwert empfiehlt sich unsere komfortable Onlinebewertung:



Weitere Informationen finden Sie auf <https://www.von-poll.com/de/immobilienmakler/koeln-dellbrueck>.

Gern können Sie uns auch direkt kontaktieren: koeln.dellbrueck@von-poll.com oder 0221 - 297 484 95.

Digitaler Vorsprung für Eigentümer und Käufer

Als innovationsstarker Premium-Makler verbindet VON POLL IMMOBILIEN moderne Online-Services mit persönlicher Expertise – sodass Eigentümer wie auch Kaufinteressenten bei der Immobilienvermittlung schneller und effizienter ans Ziel kommen.

Die Vermittlung einer Immobilie ist mit vielen Schritten verbunden – umso wichtiger ist es, jederzeit den Überblick zu behalten. Das in Frankfurt am Main gegründete, europaweit renommierte Maklerunternehmen VON POLL IMMOBILIEN unterstützt Eigentümer und Kaufinteressenten über ein digitales Kundenportal mit einer Vielzahl von Services, die viele Abläufe vereinfachen und transparenter machen.

Ob Online-Bewertung, Verkauf, Immobiliensuche oder Finanzierung: Die All-in-one-Kundenplattform unter www.von-poll.com bietet praxisnahe, benutzerfreundliche Lösungen, immer begleitet durch einen erfahrenen Ansprechpartner vor Ort.



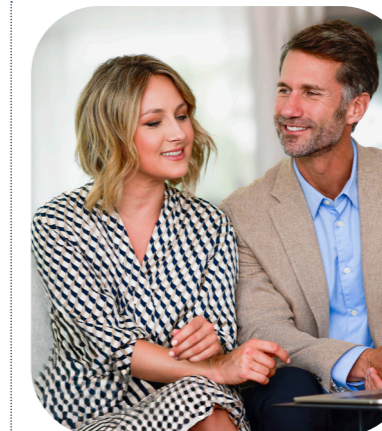
WIE VERKAUFE ICH ERFOLGREICH?

Sobald der Verkaufswunsch konkret wird, unterstützt der digitale Verkäuferservice bei jedem Schritt – von der Exposé-Freigabe über den Dokumenten-Upload bis zur Auswahl passender Vermarktungsmaßnahmen. Der gesamte Vermarktungsfortschritt ist für Sie jederzeit online einsehbar. Gleichzeitig bleibt die direkte Zusammenarbeit mit dem Makler zentral, um Verlässlichkeit und Transparenz während des Verkaufsprozesses zu gewährleisten.



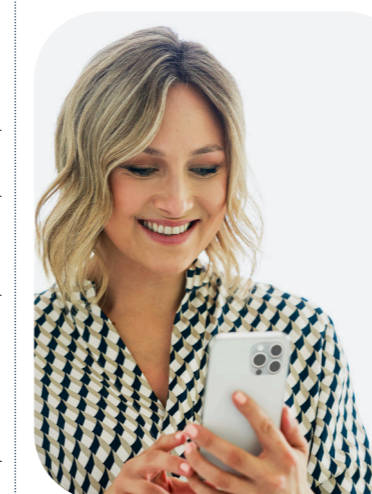
WIE FINDE ICH DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wer eine Immobilie sucht, erhält nach der Erstellung eines individuellen Suchprofils frühzeitig passende Angebote – oft noch vor der öffentlichen Vermarktung. Zusätzliche Features wie digitale Merklisten, eine Vergleichsübersicht, 3D-Touren und Online-Terminbuchung sorgen für Übersicht und Flexibilität. Ergänzende Standortinformationen – etwa zur Lage, Infrastruktur oder Nachbarschaft – unterstützen bei der Einschätzung eines Angebots. Bei Interesse kann ein Kaufangebot sofort an den Makler übermittelt werden.



WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Der digitale Bewertungsservice liefert Eigentümern mit wenigen Klicks kostenlos eine erste Marktpreiseinschätzung – basierend auf aktuellen regionalen Vergleichsdaten, Standortinformationen, Nachfrageanalysen, Prognosen zur Wertentwicklung, ein Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen, ein Sonnenlichtsimulator sowie eine beispielhafte Verkaufssimulation helfen bei der weiteren Planung – z. B. im Hinblick auf einen Verkauf.



Wolfram Gast
Chief Digital Officer
bei VON POLL IMMOBILIEN

„Seit jeher steht VON POLL IMMOBILIEN als Synonym für exzellente Dienstleistungen rund um die erfolgreiche Immobilienvermittlung. Heute verbinden wir das Beste aus zwei Welten: persönliche Beratung und regionales Marktverständnis mit innovativen digitalen Services. So unterstützen wir Eigentümer und Interessenten dabei, ihr Vorhaben einfacher, transparenter und effizienter zu realisieren – individuell, verlässlich und zukunftsorientiert.“

ALLE SERVICES AN EINEM ORT

VON POLL IMMOBILIEN bündelt alle digitalen Funktionen rund um die erfolgreiche Immobilienvermittlung auf einer zentralen Plattform – ergänzt durch die individuelle Betreuung und regionale Marktkenntnis des Maklers vor Ort. Ob bei der Vorbereitung, während des Vermittlungsprozesses oder kurz vor Vertragsabschluss: Eigentümer und Kaufinteressenten profitieren von einem durchdachten System, das technologische Effizienz und langjährige Kompetenz vereint.

WIE FINANZIERE ICH MEINE IMMOBILIE?

Über eine unverbindliche Online-Anfrage starten Interessenten direkt mit ihrer Finanzierungsplanung. Zins- und Budgetrechner mit Echtzeitkonditionen sowie ein Angebotsvergleich von rund 700 Finanzinstituten liefern eine erste Orientierung. Ein Finanzierungszertifikat bestätigt die Bonität gegenüber Maklern oder Eigentümern. Wer möchte, erhält ergänzend eine individuelle Beratung – bei Bedarf auch zur Absicherung von Familie und Eigentum – durch unabhängige VON POLL FINANCE Experten. Ein monatlicher Zins-Newsletter rundet den Service ab.



Weitere Informationen finden Sie auf www.von-poll.com.



Gern können Sie uns auch direkt kontaktieren: koeln.dellbrueck@von-poll.com oder 0221 - 297 484 95.

Unsere Referenzen

Köln-Höhenhaus

Architektenhaus mit Traumgarten, Dachterrasse und Doppelgarage



ca. 258 m² | 5 | ca. 745 m²

Dieses im Jahr 2020 errichtete Einfamilienhaus in Köln-Höhenhaus bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 745 m² modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die ca. 258 m² große Wohnfläche verteilt sich auf drei Etagen und wird durch eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 110 m² im vollunterkellerten Bereich sowie einer Doppelgarage direkt vor dem Haus ergänzt.

Köln-Dellbrück

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, PV und Garten



ca. 217 m² | 7 | ca. 719 m²

Diese im Jahr 1954 erbaute, reizvolle Doppelhaushälfte präsentiert sich als gepflegtes Zweifamilienhaus mit rund 217 m² Wohnfläche und einer zusätzlichen Nutzfläche von etwa 79 m². Die Immobilie liegt auf einem 719 m² großen Grundstück und überzeugt durch ihre ruhige, zugleich zentrale Lage im beliebten Kölner Stadtteil Dellbrück, nur wenige Schritte von der Dellbrücker Hauptstraße entfernt.

Köln-Ostheim

Einfamilienhaus mit vielseitigen Optionen, Garten & Doppelgarage in ruhiger Lage



ca. 210 m² | 7 | ca. 585 m²

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage im Kölner Osten wurde 1955 errichtet und 1980 durch einen Anbau erweitert. Zudem bietet es eine Wohnfläche von ca. 210 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 133 m² – ideal für große Familien, für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für die Mehrgenerationennutzung.

Köln-Dellbrück

Moderne Etagenwohnung mit Balkon & TG-Stellplatz in verkehrsberuhigter Wohnlage



ca. 101 m² | 4

Die Wohnung überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, einem südlich ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne sowie einer modernen Ausstattung, die im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2021 erneuert wurde. Ergänzt wird das Angebot durch ein modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC, eine Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten sowie einen zur Wohneinheit gehörenden Kellerraum.

Unsere Referenzen

Köln-Brück

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in familienfreundlicher Umgebung



ca. 138 m² | 6 | ca. 958 m²

Das angebotene Einfamilienhaus verfügt über sechs Zimmer, die individuell genutzt werden können, sowie eine großzügige Süd-Terrasse. Diese Aufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen mit erhöhtem Platzbedarf. Von außen beeindruckt das Haus durch seine sichere Bauweise und ein durchdachtes Sicherheitskonzept, das ein beruhigendes Wohngefühl schafft.

Rath/Heumar

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und zwei Garagen



ca. 213 m² | 6 | ca. 714 m²

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Köln Rath-Heumar präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ca. 57 m²) in Split-Level-Bauweise - ein Haus mit Charakter, gewachsener Substanz und vielfältigen Möglichkeiten. Die 1964 erbaute Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 714 m².

Köln-Brück

Gepflegte DHH mit 2 Garagen & Garten in familienfreundlicher Wohnlage



ca. 161 m² | 6 | ca. 680 m²

Dieses Einfamilienhaus in Köln-Brück vereint vielseitiges Wohnen mit einem großzügigen Raumangebot und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Auf ca. 161 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 680 m² bietet es ideale Voraussetzungen für Familien und Paare, die ein komfortables und ruhiges Zuhause gesucht haben.

Rath/Heumar

Helle Maisonettewohnung mit Sonnenbalkon und Stellplatz



ca. 113 m² | 4

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung in Köln Rath. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der Sonnenbalkon machen dieses Objekt besonders attraktiv. Durch die zentrale und dennoch ruhige Lage in unmittelbarer Nähe der Göttersiedlung sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Restaurants schnell erreichbar.

Sommertipps für die rechte Rheinseite



Rockige Klänge mit dem Orchester SAXONET

Wenn Saxofone, Klarinetten, Querflöten und Schlagzeug gemeinsam loslegen, wird es garantiert mitreißend: Das Orchester SAXONET aus Köln-Dellbrück verbindet Musikerinnen und Musiker aller Altersgruppen durch die Liebe zum Musizieren. Das Ensemble spielt ein abwechslungsreiches Repertoire von Musical über Pop bis hin zu Klassik sowie Kölschrock und bereichert damit ein breitgefächertes Publikum. Beim diesjährigen Sommerkonzert unter dem Motto „We Will Rock You“ dürfen sich Besucher auf energiegeladene Arrangements bekannter Rockklassiker freuen – von zeitlosen Hits bis zu modernen Ohrwürmern.

27.06.2026, 19.30 Uhr
Pauliskirche Dellbrück, Thurnerstraße 105
Eintritt frei



Auf ins kühle Nass am Rather See

Hier bleiben keine Freizeitwünsche offen: der Rather See in Rath/Heumar bietet ein vielfältiges Sommerprogramm! Ob einfach nur entspanntes Schwimmen im Strandbad oder ein Adrenalinkick im Wakepark auf Wasserski und Wakeboard – hier ist für jeden etwas dabei. Auch unsere vierbeinigen Freunde dürfen sich in einem separaten Abschnitt am Hundestrand abkühlen. Die Eventlocation lockt mit verschiedenen Veranstaltungen und kann darüber hinaus auch privat gemietet werden.

WakeClubCologne
Rösrather Straße 281, 51107 Köln



Und sollte es doch zu einem kleinen Sommerregen kommen...

...erwartet Sie die Rösterei VAN DYCK in Mülheim mit einer großen Bandbreite an abwechslungsreichen Kaffees. Vom kräftig-würzigen „Adorno“, bis zum voluminösen „Rosso“ oder der Filterröstung „Heimspiel“ kommen Kaffeeliebhaber auf ihre Kosten. Traditionell trommelgeröstet nimmt man sich hier Zeit für jeden Schritt, damit auch in Ihrer Tasse purer Genuss auf Sie wartet! Wie mache ich einen leckeren Espresso? Was ist der Unterschied zwischen Herdkanne, French Press und Porzellanfilter? Möchten auch Sie den Barista in sich wecken, gibt es die Möglichkeit verschiedener Kurse, welche Sie online buchen können.

Rösterei VAN DYCK
Schanzenstraße 36, 51063 Köln

GEHEIM-TIPP



Geheimtipp für warme Tage: Eis Panciera Dellbrück!

Auf der Bergisch Gladbacher Straße, eine Gehminuten von unserem Shop, hat uns Eis Panciera schon so einige Mittagspausen versüßt! Zugebenermaßen nicht mehr ganz geheim, da sich exotische Sorten wie Cherry Mania, Karamell fleur de Sel oder Dubai Schokolade mittlerweile in ganz Dellbrück an Beliebtheit erfreuen. Kühlen auch Sie sich ab, ein Besuch lohnt sich!

Eis Panciera
Bergisch Gladbacher Str. 981
51069 Köln

RHEINBLICK Impressum

Verantwortliche i. S. d. P.
Alexander Péus

Redaktion
Santina Haas, Alexander Péus, Axel Gohlke

Bildbearbeitung/Grafik/Satz:
Cedric Mifuba, Santina Haas

Bildquellen
Axel Gohlke, Bildmaterial der jeweils erwähnten Stellen sowie teilweise digital bzw. KI-generierte Darstellungen, Rösterei Van Dyck, Raimond Spekking, CC BY-SA 4.0

Anzeigenverkauf
AP Immobilien GmbH, Santina Haas

Produktion & Lektorat
Alexander Péus, Sophie Péus, Axel Gohlke, Lena Reitz-Wyborny, Ali Haydar Demir, Kalle Werner, Santina Haas

Druck
ColdsetInnovation Fulda GmbH & Co. KG
Am Eichenzeller Weg 8
36124 Eichenzell - Kerzell

Vertrieb/Redaktionsadresse/Gestaltung
Alexander Péus Immobilien
Dellbrücker Hauptstraße 118
51069 Köln
Tel.: +49 221 - 297 484 95
koeln.dellbrueck@von-poll.com
www.von-poll.com

RHEINBLICK
Erscheint bei der AP Immobilien GmbH, Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln, vertreten durch den Geschäftsstellenleiter Alexander Péus

Herausgeber
von Poll Immobilien GmbH
Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Alle angegebenen Preise verstehen sich zzgl. der ortsüblichen Provision.

Handelsregister
Registergericht Frankfurt am Main,
HRB 49850, Sitz: Frankfurt am Main

UST-ID.-NR.:
DE 208 940 728,
Finanzamt Frankfurt am Main III

Gewerbebescheinigung nach § 34 c GewO durch die Stadt Frankfurt am Main, Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte einschließlich Speicherung und Nutzung auf optischen oder elektronischen Datenträgern nur mit Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH. Jede vom Urheberrechtsgesetz nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verlags.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Die von Poll Immobilien GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte. Es wird keine Haftung für die Nutzung der hier veröffentlichten Informationen übernommen. Auch nicht für mittelbare und unmittelbare Schäden, die aus der Nutzung der hier veröffentlichten Informationen resultieren können.



Die BESTE LAGE – exklusiv für Sie!

In unserem BESTE LAGE Magazin präsentieren wir Ihnen das Beste aus den Bereichen Immobilien, Lifestyle, Reisen, Architektur und moderne Wohnkultur. Sichern Sie sich jetzt Ihr kostenloses Abonnement und erhalten Sie spannende redaktionelle Beiträge, inspirierende Trends und stilvolle Einrichtungsideen direkt in Ihren Briefkasten – ergänzt durch ausgewählte Immobilienangebote in den Top-Lagen Deutschlands und Europas.