Köln Dellbrück – Dellbrück

Colonia-Dellbrück – Casa con impianto fotovoltaico, ampio giardino e vicinanza alla foresta di Gierath

Codice oggetto: 25390015



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m²

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – 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: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390015
Superficie netta	ca. 225 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 63 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.02.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà

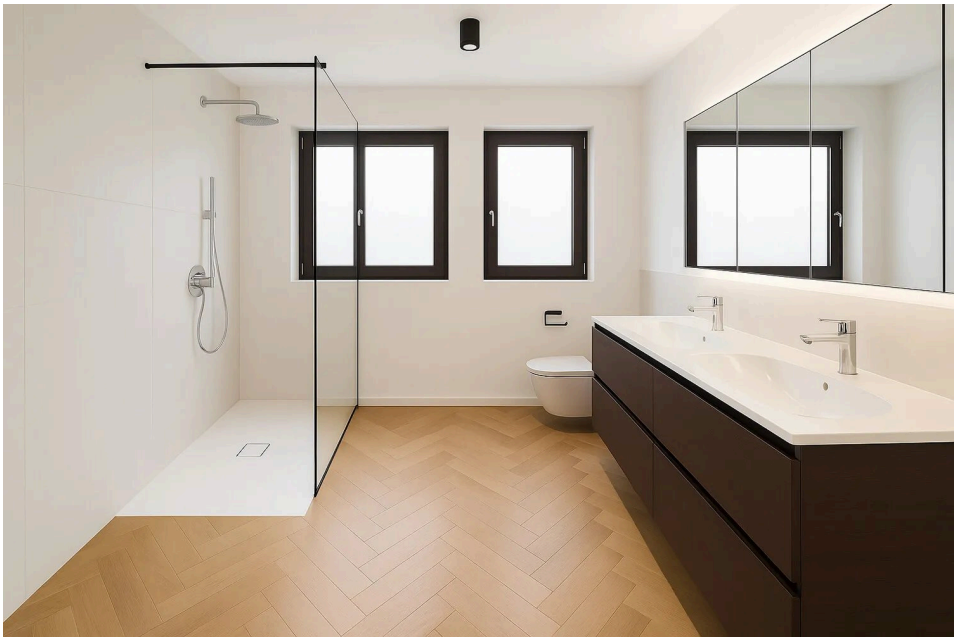




Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

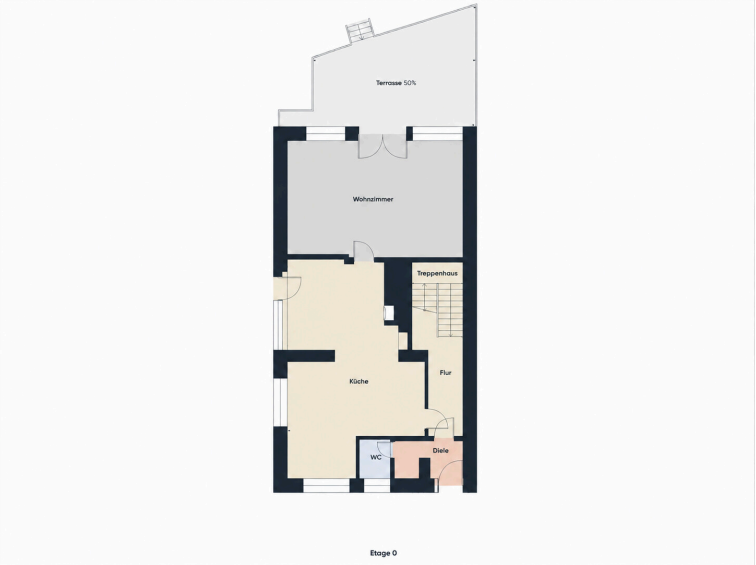
La proprietà





Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente si trova a Colonia-Delbrück, uno dei quartieri più popolari e adatti alle famiglie nella parte orientale di Colonia. Con circa 246 m² di superficie abitabile e ulteriori 64 m² di superficie utile, l'immobile offre ampi spazi per una vita confortevole, un design personalizzato e opzioni di utilizzo flessibili, ideale per famiglie, uffici domestici o convivenze multigenerazionali. Costruita nel 1981 con solidi metodi di costruzione, la casa si estende su tre piani più un seminterrato completamente utilizzabile. Le sette stanze ben proporzionate possono essere adattate a diverse fasi della vita ed esigenze abitative. Al piano terra si trovano un soggiorno e una sala da pranzo aperti e luminosi con accesso diretto all'ampia terrazza solarium e al tranquillo giardino. Un camino arricchisce la luminosa zona giorno, creando un'atmosfera accogliente. La cucina con annessa zona pranzo funge da luogo di ritrovo centrale. Il riscaldamento a pavimento in tutta la casa garantisce calore e comfort costanti a tutti i livelli. Il piano superiore comprende quattro camere da letto, due delle quali offrono accesso diretto a un balcone. Le tapparelle elettriche su tutte le finestre di questo piano migliorano ulteriormente il comfort abitativo. Due ampi bagni familiari, ciascuno con accesso alla doccia, offrono ampio spazio per tutta la famiglia. In futuro, questi bagni potrebbero essere uniti per creare un bagno ancora più grande. La mansarda dispone di un altro ampio locale, ideale come studio, ufficio o camera per gli ospiti. Un bagno privato con vasca e doccia, insieme agli allacciamenti per la cucina già esistenti, consente di utilizzare questo piano in completa autonomia. Anche il seminterrato colpisce per la sua versatilità: oltre alle tradizionali cantine, c'è un'ampia sala hobby, perfetta per attività sportive, laboratori o tempo libero. L'area esterna, splendidamente curata, comprende un'ampia terrazza e una pratica cisterna per l'irrigazione del giardino. Un ampio garage doppio elettrico e un ulteriore posto auto coperto offrono posti auto. Un impianto fotovoltaico, installato nel 2010, contribuisce a ridurre i costi dell'elettricità e contribuisce in modo sostenibile all'approvvigionamento energetico. La casa è in ottime condizioni e offre un notevole potenziale di ammodernamento personalizzato per adattarla agli attuali standard abitativi e alle preferenze personali. Combina una solida qualità costruttiva, ampi spazi abitativi e una posizione tranquilla: una casa ideale per chi cerca spazio per crescere.

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Dettagli dei servizi

- Carport
- Doppelgarage mit elektronisch gesteuertem Tor
- Terrasse und Balkon zur Gartenseite
- Gaszentralheizung 2004
- Elektrische Markise
- 2 Bäder mit Badewanne und Dusche
- Elektronische Rollladen
- Voll Unterkellert
- Photovoltaikanlage aus 2010

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Tutto sulla posizione

Dellbrück, ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Bergisch Gladbach, Holweide und Dünnwald. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die S-Bahn-Linie S11 bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und nach Bergisch Gladbach. Darüber hinaus sorgen mehrere Buslinien und die nahe gelegene Autobahn A3 für eine gute Erreichbarkeit.

Die Infrastruktur in Dellbrück ist mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, darunter auch kleinere Geschäfte und Supermärkte, gut ausgebaut. Besonders hervorzuheben ist die Dellbrücker Hauptstraße, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants ein beliebter Treffpunkt ist.

Dellbrück zeichnet sich durch seine naturnahe Wohnlage aus. Der Thurner Wald und der Höhenfelder See bieten hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren ein und auch der nahe gelegene Königsforst ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber.

Die Wohnbebauung in Dellbrück ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das soziale Leben ist rege, zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt ist Dellbrück ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die umfassende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Codice oggetto: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – Dellbrück

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 75.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25390015 - 51069 Köln Dellbrück – 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