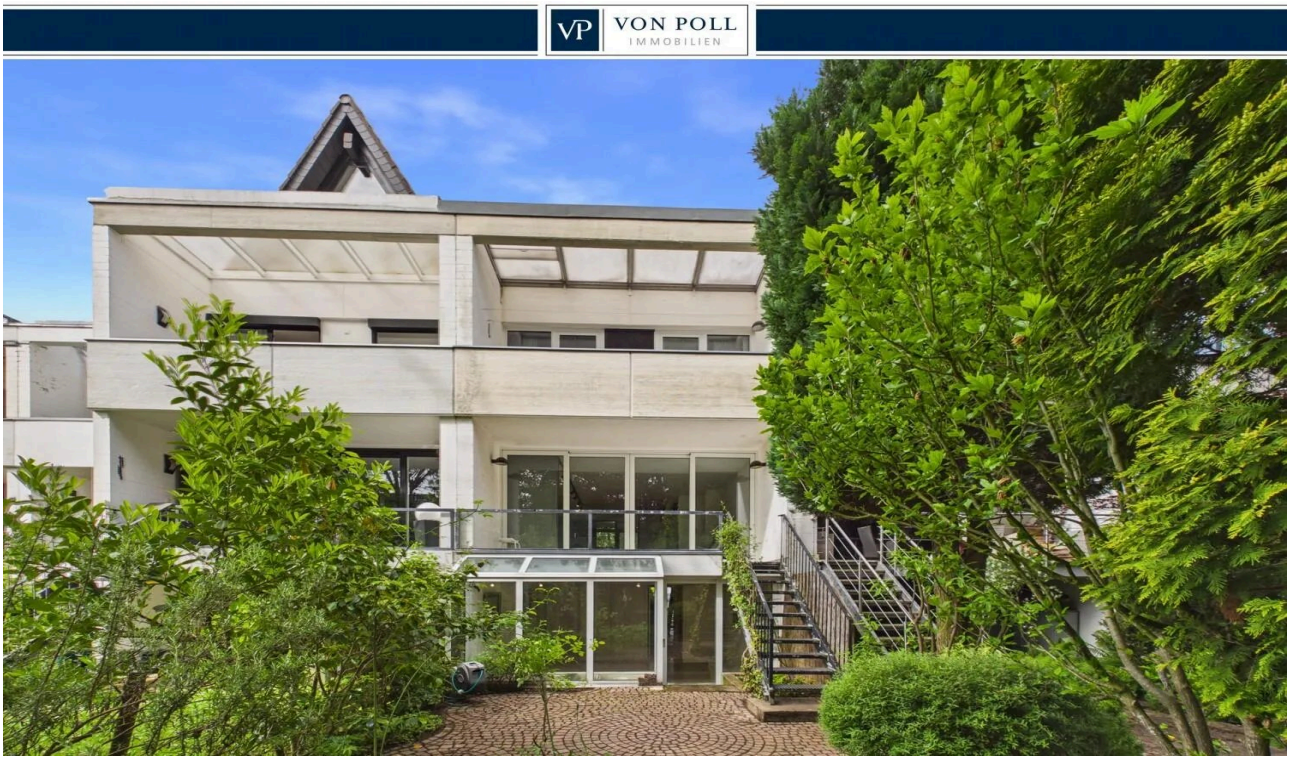
Köln – Dellbrück

# Reihenmittelhaus mit Gartenidylle nahe der beliebten Dellbrücker Hauptstraße

*Objektnummer: 26390011*



KAUFPREIS: 534.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26390011 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 534.000 EUR |
| Haustyp | Reihenhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 25 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

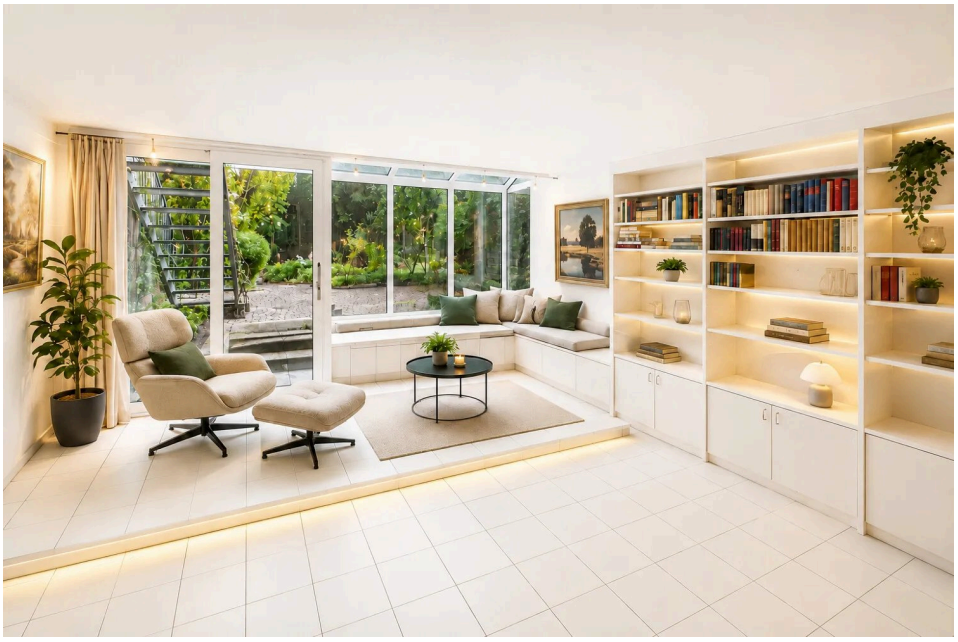
# Die Immobilie

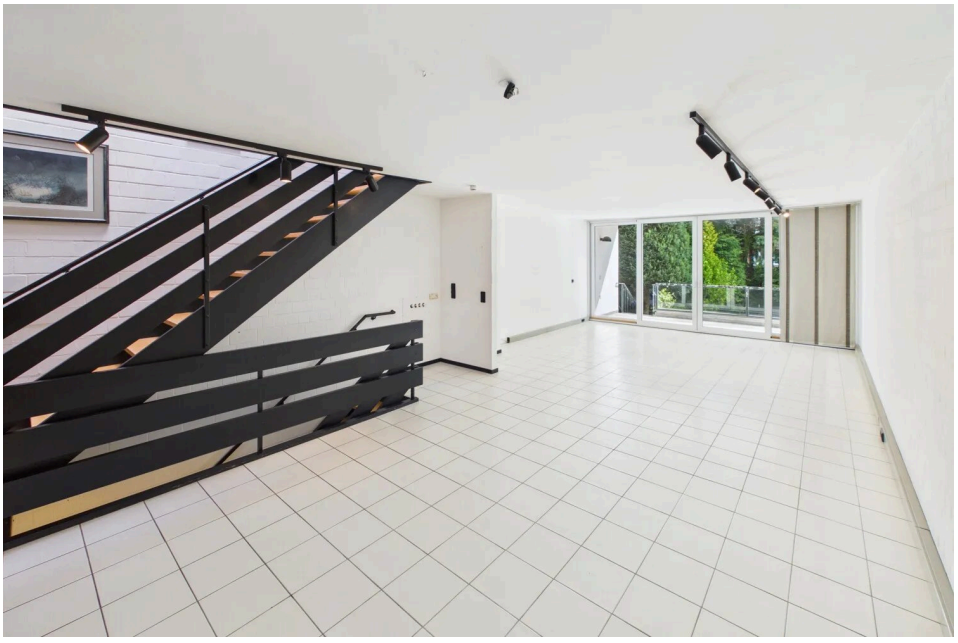





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie

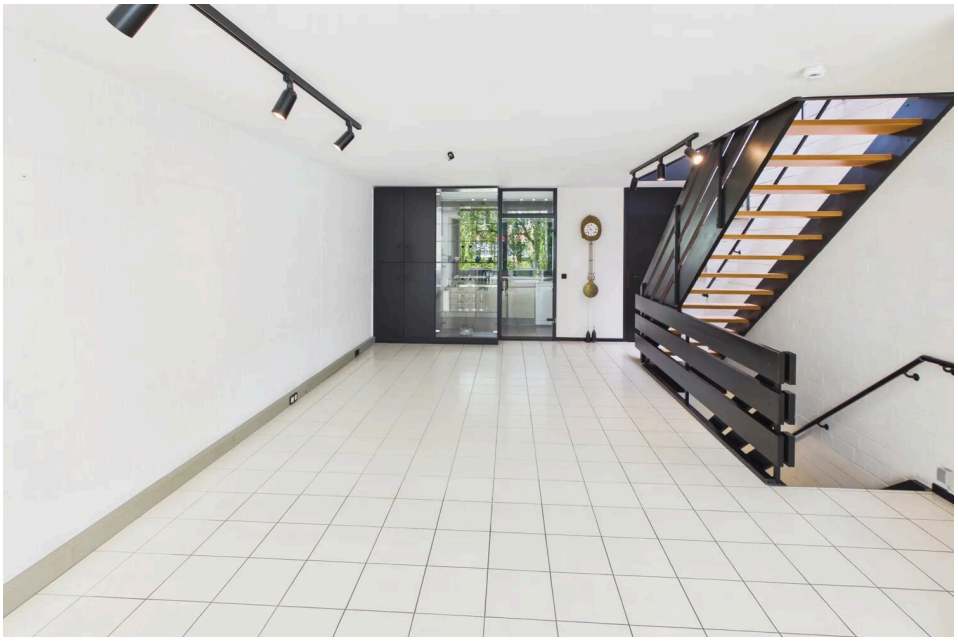




Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

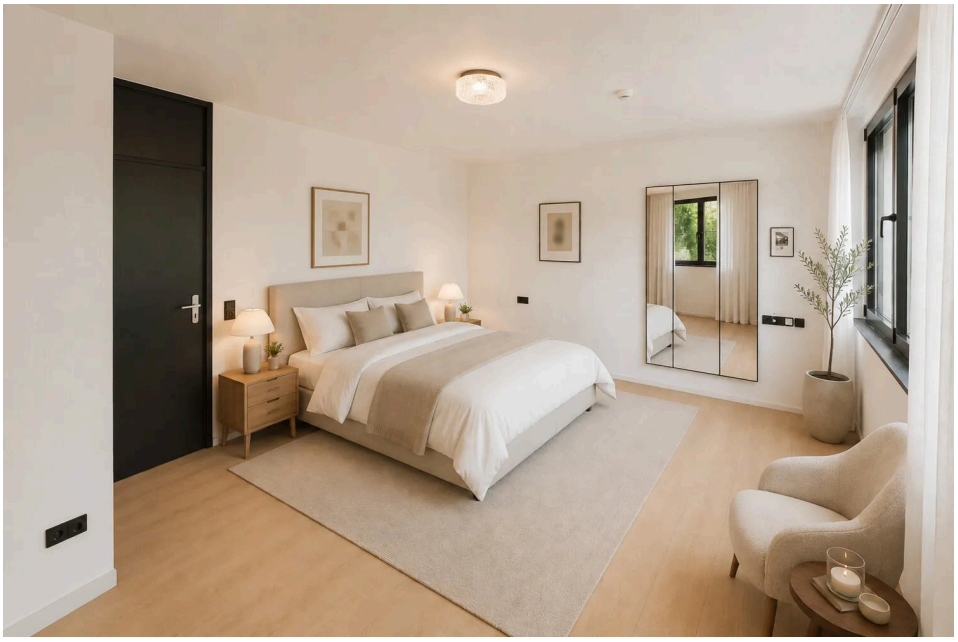
# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

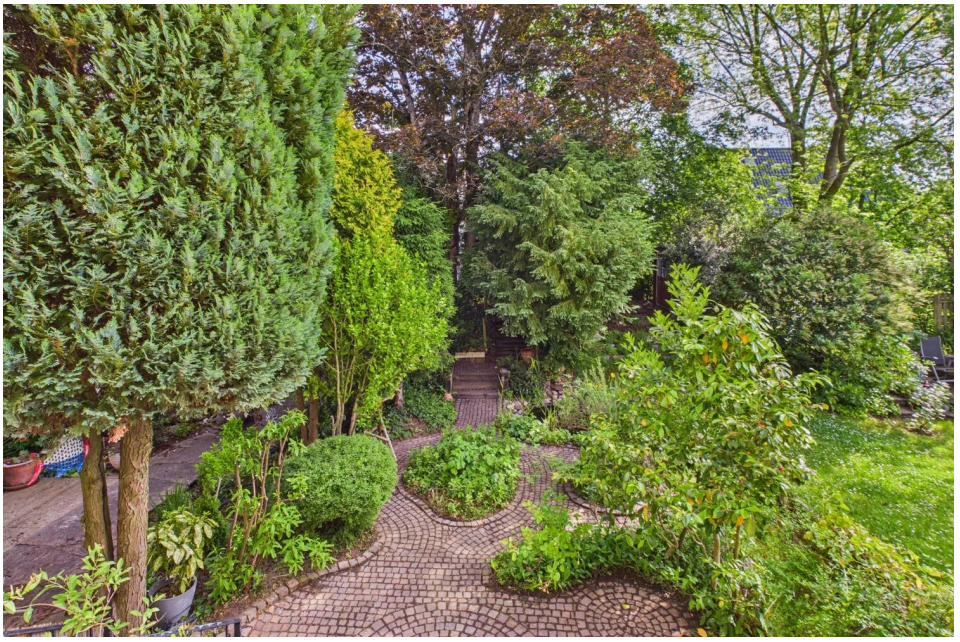
# Die Immobilie





Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Die Immobilie



Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m², die sich auf drei Etagen verteilt, und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung, zwei Loggien sowie der idyllische Garten schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Rückzugsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus die weiteren Räume bequem erreichbar sind. Ein praktischer Allzweckraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die Heizungsanlage aus dem Jahr 1991. Ein flexibel nutzbarer Hobbyraum beziehungsweise Gartenzimmer stellt einen direkten Bezug zum Außenbereich her und eignet sich ideal als Freizeit-, Arbeits- oder Gästebereich.

Das 1. Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der großzügige, helle Wohn- und Essbereich sorgt für eine freundliche Atmosphäre und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und geselliges Beisammensein. Die angrenzende Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie. Die vorhandene Einbauküche kann mit einfachen Mitteln offen gestaltet werden und fügt sich praktisch in diese Wohnebene ein. Ergänzt wird die Etage durch ein kleines Gäste-WC.

Im 2. Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume. Neben einem Schlafzimmer stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, die Zugang zur zweiten Loggia bieten. Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, sorgen für zusätzlichen Komfort im Familienalltag. Ein weiterer Abstellraum bietet praktischen Stauraum. Zusätzlich bringt ein elektrisch zu öffnendes Oberlicht angenehmes Tageslicht in das Treppenhaus.
Der idyllische Garten rundet das attraktive Angebot ab und lädt zum Entspannen, Spielen oder zu geselligen Stunden im Freien ein. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als großzügiges Zuhause mit viel Potenzial, angenehmer Wohnatmosphäre und familienfreundlicher Aufteilung.

Der Energieausweis ist beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Alles zum Standort

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 Straßenbahnhaltestellen Thielenbruch und Dellbrücker Hauptstraße sind bequem fußläufig erreichbar. 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.

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26390011 - 51069 Köln – Dellbrück

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com