Köln – Dellbrück

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück

Objektnummer: 26390015



KAUFPREIS: 534.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 197 m²

Objektnummer: 26390015 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Objektnummer: 26390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	26390015
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
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. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

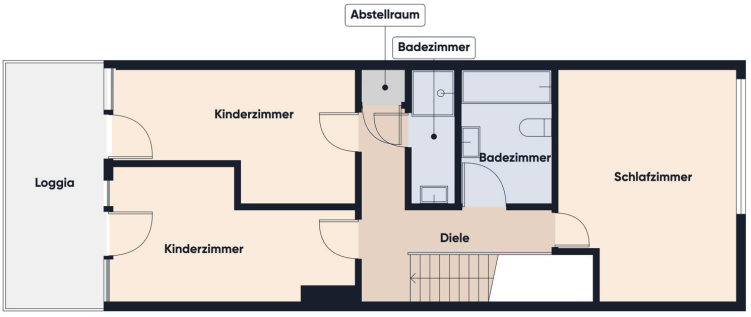
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1973 befindet sich in beliebter Lage von Dellbrück und überzeugt mit einem außergewöhnlichen Schnitt, ca. 150 m² Wohnfläche sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit besonderem Charakter suchen.

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Das Highlight dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ein angenehmes Wohngefühl schafft und direkten Zugang zur angrenzenden Loggia bietet. Von hier aus führt eine Treppe hinunter in den grünen Garten - ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder als Rückzugsort mitten im Alltag. Die Küche verfügt über ein großes Fenster und bietet dadurch eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das 2. Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Von den zusätzlichen Zimmern besteht Zugang zur zweiten Loggia, die den Wohnkomfort dieser Etage unterstreicht. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein weiteres Badezimmer mit Dusche, sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Untergeschoss befindet sich ein Arbeitszimmer mit angrenzender Terrasse und schönem Blick in den Garten. Dieser Bereich bietet zusätzliche Möglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Ein weiterer Abstellraum sowie die Heizungsanlage aus dem Jahr 2009 befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als großzügiges Zuhause mit besonderem Grundriss, schönen Außenbereichen und viel Potenzial in gefragter Lage von Dellbrück.

Objektnummer: 26390015 - 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: 26390015 - 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: 26390015 - 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