Köln / Dellbrück – Dellbrück

Wohlfühloase mit Garten – Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in Dellbrück

Objektnummer: 26390024



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

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

Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	26390024
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Freiplatz, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	17.04.2029
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	65 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

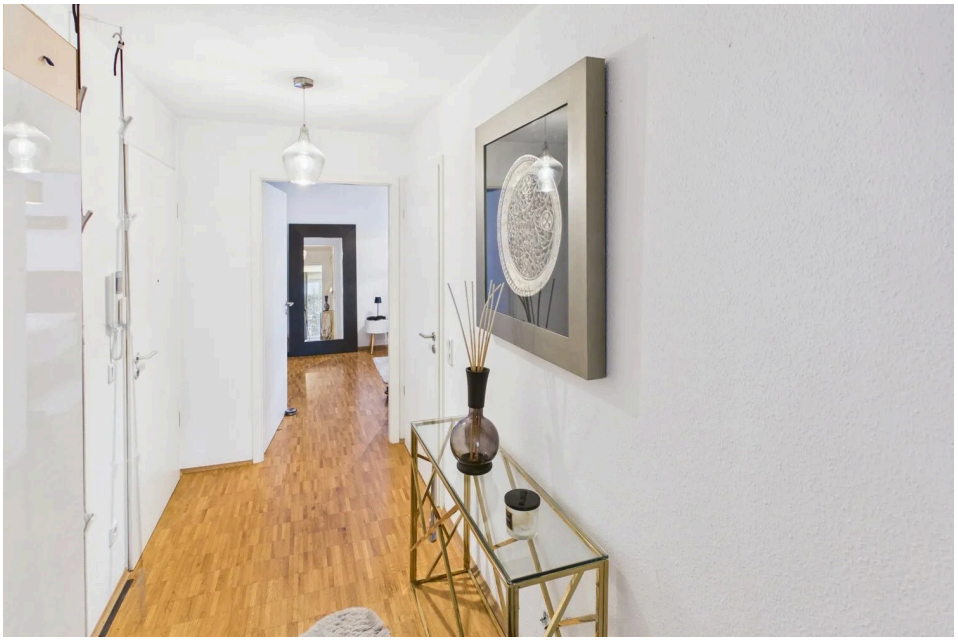
Die Immobilie





Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

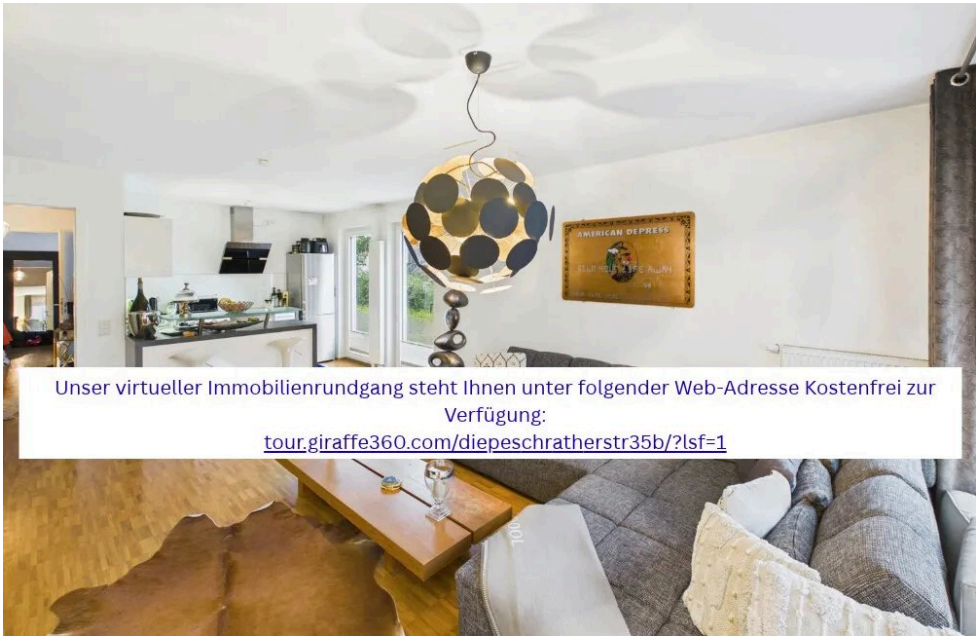
Die Immobilie





Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive und barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Köln-Dellbrück. Auf ca. 60 m² Wohnfläche vereint die Immobilie modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit sonniger Südausrichtung, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sich die weiteren Räumlichkeiten erschließen.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke Bosch ausgestattet und fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und lädt zum Wohlfühlen ein. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche und unterstreicht den barrierefreien Charakter der Wohnung.

Ein hochwertiger Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und zugleich elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Augenmerk verdient der private Außenbereich: Die Terrasse und der eigene Garten in Südausrichtung erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen, um sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Ob ein gemütliches Frühstück auf der Terrasse oder ein ruhiger Nachmittag im Grünen – hier lässt sich der Alltag wunderbar ausklingen.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen geräumigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Wohnung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Menschen, die Wert auf komfortables und barrierefreies Wohnen legen, ohne auf einen eigenen Garten verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – 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: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – 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: 26390024 - 51069 Köln / Dellbrück – 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