

Köln - Dellbrück

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

CODE DU BIEN: 25390042



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 376.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131,56 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390042
Surface habitable	ca. 131,56 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1959

Prix d'achat	376.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 22 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2028	Consommation finale d'énergie	121.20 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für
Immobilienbewertung
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)

und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese besondere Wohnung im Herzen von Dellbrück. 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. Dank der großen Grundfläche wäre die Realisierung eines zusätzlichen Zimmers durch eine Trockenbauwand und wenig Aufwand problemlos möglich.

Der weitläufige Flur, von dem alle Räume abgehen, vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein Gefühl von Weite. Praktischer Vorteil: Das Tageslicht-Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt. Die hochwertige Küche aus dem Jahr 2019 ist mit zwei Backöfen der Marke Bosch sowie Kochinsel mit großem Induktionsfeld ausgestattet, gehört zum Kaufpreis dazu und lädt dank der großflächigen Theke und dem angrenzenden Essbereich zum ausgiebigen Kochen und gemeinsamen Genießen ein. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer schafft ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende auf einer Couchlandschaft oder zusätzlichen Sesseln. In der gesamten Wohnung liegen zeitlose Fliesen und unempfindliches Laminat.

Durch die zahlreichen Fenster wirkt die Wohnung lichtdurchflutet und freundlich. Zur Wohnung gehören außerdem drei Abstellräume, die für zusätzlichen Stauraum sorgen: ein eigener Waschraum, ein Abteil im Dachgeschoss und ein zusätzlicher Kellerraum. Der beheizte Raum im Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit als Waschküche und Werkstatt genutzt.

Die nahegelegene Schrebergartenanlage bietet die Möglichkeit, auf Wunsch eine Parzelle anzumieten und private Grünidylle in direkter Nachbarschaft zu genießen.

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Détails des commodités

- Küche samt Elektrogeräten der Marke Bosch (inkl. 2 Backöfen, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank)
- 3 Abstellräume (z.T. als Atelier nutzbar)
- Bad mit Wanne und großer begehbare Dusche

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Tout sur l'emplacement

Die attraktive Lage in Waldnähe, an der Grenze zum Bergischen Land, macht Dellbrück zu einem sehr beliebten Wohnort. Der südliche Teil des Stadtteils wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden. Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Boutiquen und Restaurants. Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Erholung im Grünen. Dellbrück ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße erreicht man in kurzer Zeit den Autobahnanschluss an die A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkennntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte

Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Wenn Sie einen Makler in Köln-Mülheim, Köln-Kalk oder Köln-Porz suchen, sind wir gerne Ihr Maklerbüro vor Ort. Wir helfen Ihnen ebenfalls gerne bei der Suche nach einer passenden Immobilie in gefragten Kölner Stadtteilen wie Dellbrück, Holweide, Brück, Höhenhaus, Dünnwald, Mülheim, Kalk, Ostheim, Merheim, Rath/Heumar, Porz, Wahn, Zündorf, Ensen, Westhoven, Urbach und Eil.

CODE DU BIEN: 25390042 - 51069 Köln - Dellbrück

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com