

Köln - Dellbrück

Reihenmittelhaus mit Gartenidylle nahe der beliebten Dellbrücker Hauptstraße

CODE DU BIEN: 26390011



PRIX D'ACHAT: 594.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m²

CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

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

CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26390011
Surface habitable	ca. 150 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	594.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



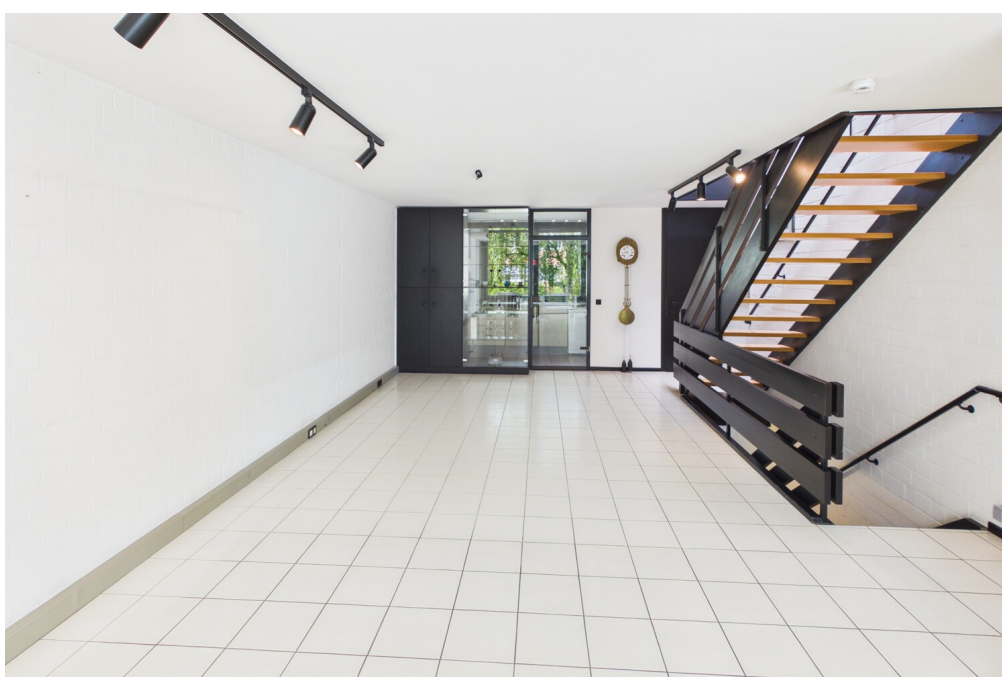
CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



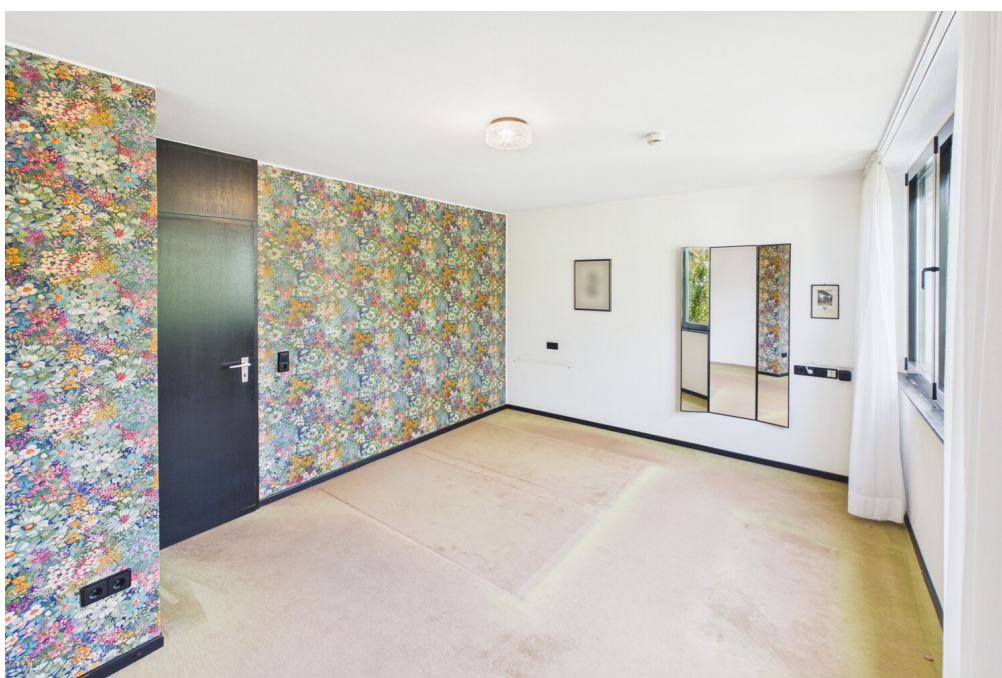
CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 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.

CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



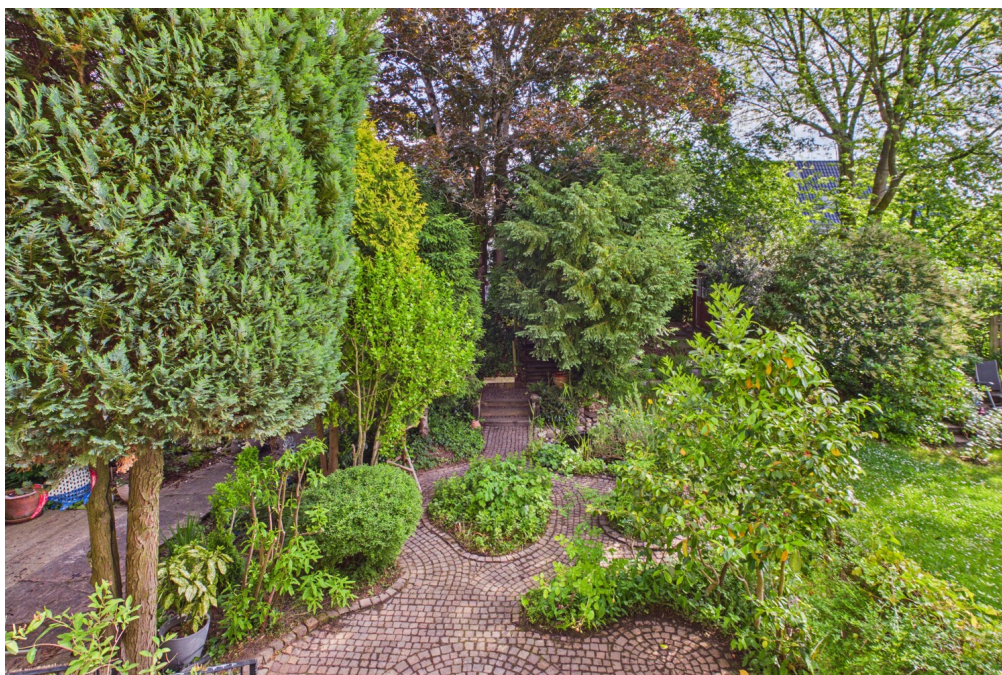
CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

Une première impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus 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 Reihemittelhaus als großzügiges Zuhause mit viel Potenzial, angenehmer Wohnatmosphäre und familienfreundlicher Aufteilung.

Der Energieausweis ist beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

CODE DU BIEN: 26390011 - 51069 Köln - Dellbrück

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26390011 - 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.

CODE DU BIEN: 26390011 - 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