

Köln – Dellbrück

Toplage Dellbrück: Reihenhauses mit idylischem Garten nahe der beliebten Dellbrücker Hauptstraße

????????? ??????????: 24390025



www.von-poll.com

???? ??????: 483.000 EUR • ??????????: ca. 122 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 183 m²

??????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390025	????? ???????	483.000 EUR
????????????	ca. 122 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1964	?????????????	
		????????????????????	ca. 40 m²
		??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????,
			????????????????
			?????????, ?????????

???????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	227.89 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.11.2034	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964

???????? ??: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



???????? ??: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



???????? ?????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



???????? ??: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



??????? ???????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



???????? ??: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



???????? ?????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



??????? ???????? : 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



???????? ??: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????



??????? ???????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



??????? ???????? : 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



??????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



??????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

??? ?????? ?????????

Dieses schöne Reihemittelhaus aus dem Jahr 1964 liegt zentral in unmittelbarer Nähe der beliebten Dellbrücker Hauptstraße, in einer ruhigen Sackgasse gelegen und bietet auf rund ca. 122 m² Wohnfläche und einem ca. 183 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Paare oder Familien. Das in Massivbauweise errichtete Haus ist voll unterkellert. Es überzeugt durch eine solide Substanz und wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert. Das Dach sowie die beiden Gauben wurden im Jahr 2000 erneuert und mit einer modernen Dämmung versehen. Bei den Fenstern handelt es sich um langlebige Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 1999. Zeitgleich wurden auch die Elektroleitungen größtenteils erneuert. Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1999 sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus.

Im Erdgeschoss befindet sich die Einbauküche aus dem Jahr 1996. Auf Wunsch kann sie zum Wohnzimmer hin geöffnet werden, wodurch ein großzügiger Wohn-Essbereich entstehen würde. Vom Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang zum gepflegten Garten, der mit einer großen, elektrischen Markise ausgestattet ist. Im Garten ist zusätzlich ein unterirdischer Regenwassertank mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.000 Litern vorhanden. Elektrische Rollläden im Wohnzimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer (Baujahr 2005) rundet das Wohnambiente ab. Das separate Gäste-WC mit Fenster wurde im Jahr 2021 vollständig renoviert.

Das Obergeschoss verfügt über ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit einem praktischen, separaten Ankleidebereich. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet und bietet zudem direkten Zugang zum Balkon.

Das Dachgeschoss wird derzeit als großzügiges Studio genutzt, kann jedoch mit geringem Aufwand in zwei Räume aufgeteilt werden. Somit eignet sich diese Etage ideal als zusätzlicher Wohnraum, beispielsweise für Kinderzimmer, ein Home-Office oder Gästezimmer.

Im Kellergeschoss (ca. 40 m²) stehen neben einem Waschkeller mit zwei Waschmaschinenanschlüssen auch ein Treppenaufgang in den Garten, sowie ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote schnell fußläufig zu erreichen – ideal für alle, die stadtnah und

dennoch ruhig wohnen möchten.

??????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 227.89 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 24390025 - 51069 Köln – Dellbrück

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com