Köln – Dellbrück

Moderne Etagenwohnung mit Süd-Balkon und TG-Stellplatz in verkehrsberuhigter Wohnlage von Dellbrück

Objektnummer: 24390011

KAUFPREIS: 524.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 101 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	24390011
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Walmdach
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	524.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	37.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von 101m². Sie befindet sich in einem modernisierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2000.

Ursprünglich verfügte die Wohnung über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein modernisiertes Tageslichtbad mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, weißen Wandfliesen und Details aus roten italienischen Mosaikfliesen. Aktuell wurde durch die Entnahme einer Wand das Schlafzimmer vergrößert, sodass die Wohnung derzeit aus drei Zimmern besteht. Mit wenig Aufwand kann das Schlafzimmer wieder in zwei Räume geteilt werden.

Das Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste WC ist ebenfalls vorhanden. Im Flur wurden anthrazitfarbene Bodenfliesen verlegt, in den Wohnräumen Buchenparkett.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit Süd-Ausrichtung und Blick ins Grüne. Vor dem Haus befindet sich ein Kinderspielplatz, der insbesondere für junge Familien von Vorteil ist. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und eignet sich ideal für gesellige Anlässe. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC und ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon.

Die Immobilie wurde im Jahr 2021 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung des Badezimmers inklusive Leitungen, die Installation einer Fußbodenheizung und eines neuen Bodenbelags in Bad, Flur und Kinderzimmer sowie die Erneuerung der Heizungsanlage.

Die Küche ist an den Wohnbereich angrenzend. Eine Einbauküche mit namenhaften Elektrogeräten und ausreichend Stauraum ist bereits vorhanden und im Kaufpreis inkludiert. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem modernen und gepflegten Zustand. Des Weiteren gehört zur Wohneinheit ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der für 25.000 € zusätzlich zum Kauf angeboten wird.

Die Wohnung besticht durch eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und guter, ruhiger Lage. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare, die eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein gemütliches und modernes Zuhause suchen.

In den ausgewiesenen 400,00 € Hausgeld sind bereits 55,97 € Rücklagen-Vorauszahlungen enthalten. Der Energieausweis wurde beantragt und wird Ihnen nach Erhalt vorgelegt.

Objektnummer: 24390011 - 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 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: 24390011 - 51069 Köln – Dellbrück

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 37.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 24390011 - 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