Köln – Köln Dellbrück

Familientraum in Köln-Dellbrück – Haus mit PV-Anlage, großem Garten & Nähe zum Gierather Wald

VP azonosító: 25390015

VÉTELÁR: 836.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 246 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 618 m²

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Áttekintés

VP azonosító	25390015
Hasznos lakótér	ca. 246 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	836.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2010
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 64 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.02.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	75.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az ingatlan

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Az elso benyomás

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Köln-Delbrück, einem der beliebtesten und familienfreundlichsten Stadtteile im Kölner Osten.
Mit einer Wohnfläche von ca. 246?m² und zusätzlicher ca. 64?m² Nutzfläche bietet die Immobilie viel Raum für komfortables Wohnen, individuelle Gestaltung und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Haus wurde 1981 in solider Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Etagen sowie ein vollständig nutzbares Untergeschoss. Die insgesamt sieben gut geschnittene Zimmer lassen sich vielseitig an unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse anpassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse und den ruhigen Garten. Der helle Wohnbereich wird durch einen Kamin ergänzt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Küche mit angrenzendem Essplatz bildet den zentralen Treffpunkt im Alltag.

Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für gleichmäßige Wärme und Wohnkomfort auf allen Ebenen.

Das Obergeschoss beherbergt vier Schlafzimmer, von denen zwei einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Elektrisch steuerbare Rollläden an allen Fenstern dieser Etage erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Zwei großzügige Familienbäder verfügen beide über einen Zugang zur Dusche und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Hier könnte durch eine Zusammenlegung zukünftig ein noch größeres Badezimmer entstehen.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer großer Raum, der sich hervorragend als Atelier, Arbeitsbereich oder Gästezimmer eignet. Ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie vorhandene Küchenanschlüsse machen diese Etage vollständig unabhängig nutzbar.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit seiner Vielseitigkeit: Neben klassischen Kellerräumen gibt es hier einen großen Hobbyraum, der sich ideal für Sport, Werkstatt oder Freizeitgestaltung eignet.

Der Außenbereich ist liebevoll angelegt und wird durch eine große Terrasse sowie eine

praktische Zisterne zur Gartenbewässerung ergänzt.

Für Fahrzeuge stehen eine großzügige, elektrische Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung.
Eine im Jahr 2010 installierte Photovoltaikanlage trägt zur Reduzierung der Stromkosten bei und leistet zugleich einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungen, um es an heutige Wohnstandards und persönliche Vorstellungen anzupassen. Es vereint solide Bauqualität, großzügigen Wohnraum und eine ruhige Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Raum zur Entfaltung suchen.

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Részletes felszereltség

- Carport
- Doppelgarage mit elektronisch gesteuertem Tor
- Terrasse und Balkon zur Gartenseite
- Gaszentralheizung 2004
- Elektrische Markise
- 2 Bäder mit Badewanne und Dusche
- Elektronische Rollladen
- Voll Unterkellert
- Photovoltaikanlage aus 2010

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 75.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25390015 - 51069 Köln – Köln Dellbrück

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com