

Köln – Dellbrück

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon und Blick ins Grüne in Köln-Dellbrück

CODICE OGGETTO: 24390015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24390015	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 100 m ²	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1998		

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	105.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.12.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche in einem 1998 massiv errichteten Mehrfamilienhaus (insgesamt 8 Parteien). Die Wohnung zeichnet sich durch eine praktische Raumaufteilung sowie einen großzügigen Balkon in Süd-West-Ausrichtung aus, der Ihnen viele Sonnenstunden beschert. Die Wohnung liegt im Hochparterre, sodass lediglich fünf Stufen zu überwinden sind. Zudem sind an beiden Seiten des Treppenhauses Handläufe angebracht, was insbesondere für ältere Personen von Vorteil ist. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie bequem alle Räume der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet einen direkten Zugang zum Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Außerdem erwarten Sie zwei Schlafzimmer sowie eine helle Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche und einer Badewanne. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sind abschließbar und mit Rollläden ausgestattet, die teilweise elektrisch betrieben werden können. Eine moderne Gaszentralheizung, die erst 2023 installiert wurde, sorgt für effiziente und zuverlässige Wärme. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, eine gemeinsame Waschküche im Keller mit eigenen Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner sowie einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück des Hauses, der angemietet werden kann. Die Nebenkosten betragen 254,- € inklusive Heizkosten.

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Dettagli dei servizi

- Zweifach verglaste Kunststofffenster, abschließbar und mit Rollläden
- Zwei Schlafzimmer
- Gaszentralheizung von 2023
- Separater Kellerraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Tutto sulla posizione

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 KVB-Linien 3 und 18 sowie die S-Bahn-Linie S11 bieten 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.

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Colonia-Dellbrück

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com