

Köln – Dellbrück

Erstbezug: Barrierefreie 2-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse (Energieeffizienzklasse A+)

Codice oggetto: 25390022



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.370 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25390022 - 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: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390022
Superficie netta	ca. 72 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2025

Prezzo d'affitto	1.370 EUR
Costi aggiuntivi	216 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Superficie lorda	ca. 12 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



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

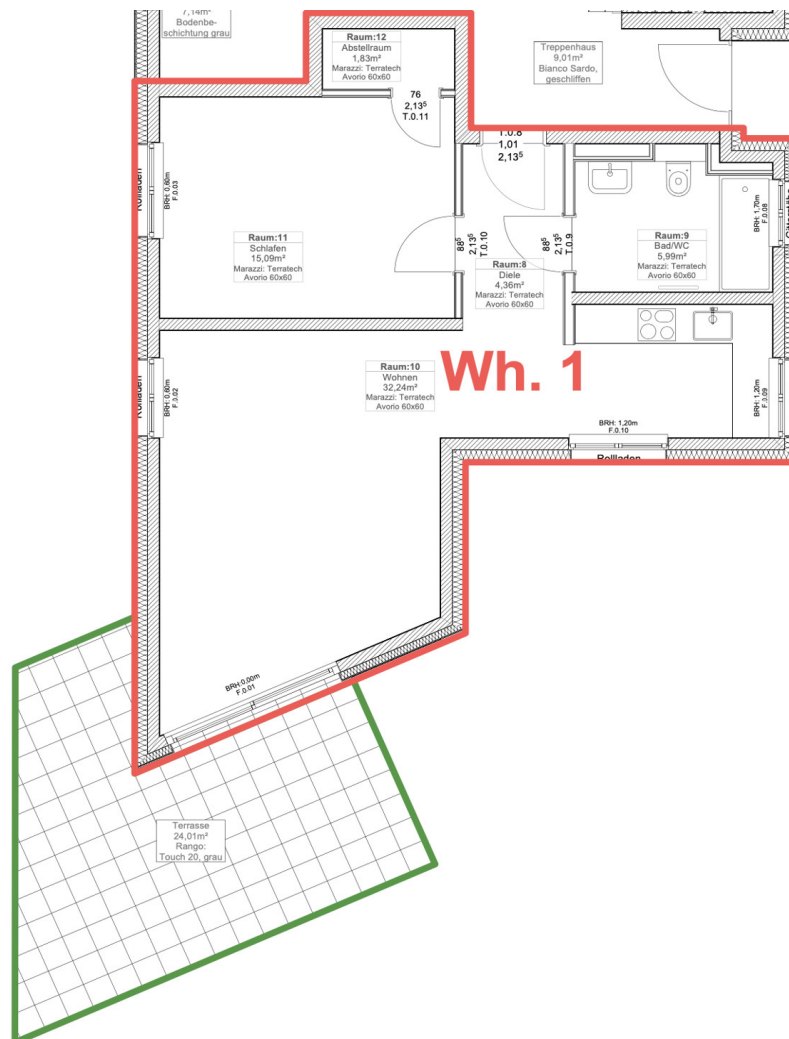
Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Planimetrie



Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Una prima impressione

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das barrierefrei auf ca. 72 Quadratmetern Wohnfläche. Der Erstbezug ist zum 01.09.2025 möglich.

Die Räume sind durchgehend mit großformatigen, sandgrauen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet, die Wände sind verputzt und weiß gestrichen – modern, pflegeleicht und zeitlos elegant.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit viel Licht als offenes Wohnkonzept und direktem Zugang zur privaten Sonnenterrasse. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, einem zusätzlichem Wandheizkörper als Handtuchtrockner und einer hochwertigen Sanitärausstattung, u.a. Armaturen von hansgrohe runden das Angebot ab. Für genügend Stauraum sorgt ein eigener Abstellraum in der Wohnung.

Auch energetisch ist diese Immobilie auf dem neuesten Stand. Dank Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage profitieren Sie von einem nachhaltigen Energiekonzept und potenziell niedrigeren Nebenkosten. Für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt eine moderne Fußbodenheizung. Die Wohnung erfüllt den strengen KfW-55-EE-Standard (Energieklasse A+).

Nach Absprache kann ein Stellplatz und/oder eine Garage zusätzlich angemietet werden – der Anschluss für eine Wallbox ist beim Außenstellplatz und der Garage bereits vorbereitet (Installation nach Absprache inkludiert).

Für mehr Sicherheit und Komfort sind 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster, eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollläden installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Dettagli dei servizi

- Neubau 2-Zimmer-Wohnung, Erstbezug: 01.09.2025
- Ca. 72 m² Wohnfläche
- Offenes Raumkonzept Wohn- Essbereich & Küche
- Tageslicht-Wannenbad
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelndem Beschlag
- Elektrischer Sonnenschutz
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Garage oder Außenstellplatz nach Absprache
- Wallbox-Anschluss am Stellplatz und der Garage möglich
- Abstellraum in der Wohnung

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Tutto sulla posizione

Das historisch gewachsene Dellbrück ist aufgrund seiner attraktiven Lage und hohen Lebensqualität ein beliebter Wohnort im Kölner Osten. Der südliche Teil wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden.

Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der fußläufig erreichbaren Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Boutiquen, Restaurants und einen Wochenmarkt. Hervorzuheben ist auch die umfassende medizinische Versorgung sowie vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

Dellbrück ist zudem sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen direkt vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße gelangt man in kurzer Zeit zum Autobahnanschluss A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht.

Die Wohnlage besticht nicht zuletzt durch die direkte Anbindung zur Natur: Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Jung und Alt Erholung im Grünen.

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

Partner di contatto

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com