Köln – Dellbrück

Erstbezug: 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Sonnenbalkon (Energieeffizienzklasse A+)

Objektnummer: 25390024

MIETPREIS: 1.490 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	25390024	Mietpreis	1.490 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m²	Nebenkosten	222 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Etagenwohnung
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 3 m²
Baujahr	2025	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 25390024 - 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

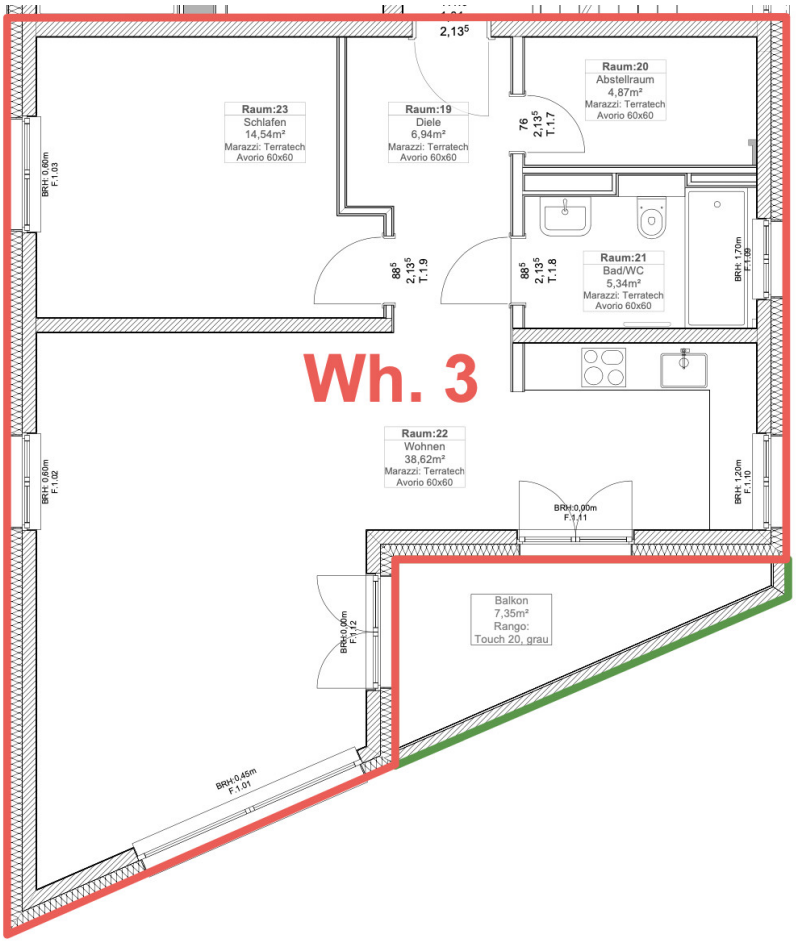
www.von-poll.com

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Die Immobilie

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das auf ca. 74 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 zum privaten Sonnenbalkon. 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 Raffstores installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Ausstattung und Details

- Neubau 2-Zimmer-Wohnung, Erstbezug: 01.09.2025
- Ca. 74 m² Wohnfläche
- Offenes Wohnkonzept
- Tageslicht-Wannenbad
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangtür
- Garage oder Außenstellplatz nach Absprache
- Wallbox-Anschluss am Stellplatz und an der Garage möglich
- Abstellraum in der Wohnung

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25390024 - 51069 Köln – Dellbrück

Weitere Informationen

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: 25390024 - 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