

Köln – Dellbrück

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

CODE DU BIEN: 24390015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24390015	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m ²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1998		

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Tout sur l'emplacement

Dellbrück, ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Bergisch Gladbach, Holweide und Dünwald. 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.

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Cologne-Dellbrück

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com