

Köln – Dellbrück

# 5 Zimmer - Moderne Maisonette-Wohnung mit Süd-Balkon, Aufzug und TG-Stellplatz in Köln-Dellbrück

Objektnummer: 25390004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 2.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	25390004	Mietpreis	2.150 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	215 EUR
Zimmer	5	Wohnung	Maisonette
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2012		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 80 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



### 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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese stilvolle Maisonette-Wohnung, welche Ihnen mit einer Wohnfläche von 149 m<sup>2</sup>, modernes Wohnen auf zwei Etagen ermöglicht. Sie befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug und Tiefgaragen-Stellplatz aus dem Jahr 2012. Die gehobene Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare oder Familien. In der ersten Etage erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Eichenparkettboden, welcher den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die offene Küche ist mit einer schönen Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten von Neff ausgestattet und soll auf Wunsch vom Vermieter gegen eine Ablösesumme von 4.000€ übernommen werden. Der Kühlschrank mit Gefrierfach im Obergeschoss ist in diesem Preis ebenfalls erhalten. Über eine bodentiefe Schiebetüranlage gelangt man auf den großzügigen Balkon mit Süd-Ausrichtung und Blick ins Grüne. Ein separates Zimmer für Gäste und ein WC sind ebenfalls vorhanden. Die Maisonette-Wohnung verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer. Die beiden vollwertigen Bäder bieten modernen Komfort. Das stilvolle Elternschlafzimmer begeistert mit einem integrierten Ankleidebereich und einem eleganten Masterbad mit Badewanne. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme auf beiden Etagen. Zusätzlichen Komfort garantieren elektrische Rollläden, die in der gesamten Wohnung verbaut sind. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein abschließbarer Kellerraum, der mit zwei Schwerlastregalen ausgestattet ist. Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann für 80€ im Monat angemietet werden. Der Energieausweis wurde bereits angefordert und wird Ihnen bei der Besichtigung vorgezeigt. Die Wohnung ist ab dem 01.04.2025 bezugsfrei und freut sich auf Ihre neuen Mieter.



Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25390004 - 51069 Köln – Dellbrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)