

Köln – Dellbrück

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

Número de propiedad: 24390015



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## De un vistazo

Número de propiedad	24390015	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1998	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> 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. Es wird kein Hausgeld erhoben und es werden keine Rücklagen gebildet. Die Nebenkosten betragen 254,- € inklusive Heizkosten.

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Colonia-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)