

Köln – Dellbrück

Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse in Westausrichtung!

????????? ??????????: 24066006



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.170 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066006	?????????????	
?????????????	ca. 90 m ²	?????????????	Für den Mieter fällt keine Maklercourtage an.
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	3	?????????	?????????
????????????? ??? ?????????????	2	???????????????	
?????????????	1	????????????????????????? ????????	ca. 8 m ²
????? ??????????????	1960	?????????	?????????

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	228.78 kWh/m²a
		????????????	
??????????????	30.07.2034	????????????	G
??????????????????		????????????????	
?????????? ???		????????????	
????? ????????????	??????	????????????	

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ?????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



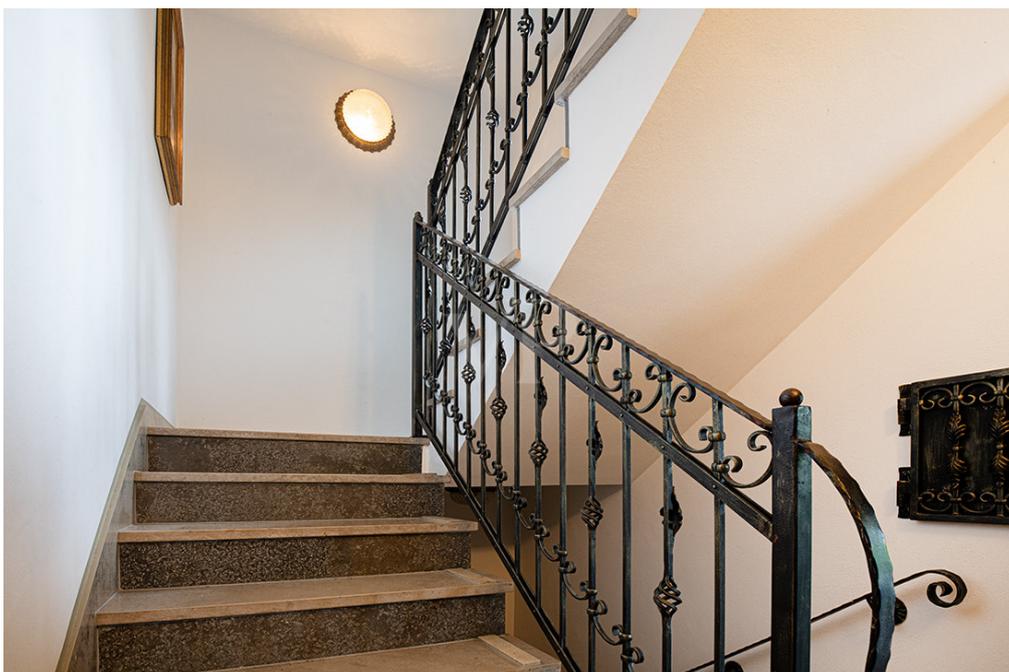
???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)

??????? ????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

??? ?????? ???????????

Zur Vermietung steht eine schöne, äußerst gepflegte, 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses im gefragten Thielenbruch, das zum Stadtteil Dellbrück gehört. In diesem Haus befinden sich nur drei Wohneinheiten; aufgeteilt auf Erd-/Ober- und Dachgeschoss, so dass Sie hier keinen direkten klassischen Nachbarn auf der Etage haben. Beim Betreten der Wohnung fällt der Blick sofort auf die helle und offene Bauweise. Die angrenzenden Zimmer sind ebenfalls Licht durchflutet und - auf Grund ihrer einzelnen Größe - hervorragend nutzbar. Anfang der 90er wurde der Balkon zur Terrasse erweitert, so dass Sie eine attraktive Terrasse in Westausrichtung erwarten dürfen. Selbstverständlich finden Sie im Untergeschoss einen entsprechenden Mieterkeller und eine Aufstellmöglichkeit für Ihre Waschmaschine sowie einen möglichen Trockner vor. Die Lage der Wohnung ist zentral und dennoch ruhig. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind ausreichend vorhanden. Der Zustand der Wohnung kann als überdurchschnittlich gepflegt bezeichnet werden. Sie wird unrenoviert übergeben, so dass der neue Mieter seinen Geschmack bei der Renovierung einbringen kann. Die vorhandene Einbauküche gehört dem Vormieter, kann aber käuflich erworben und somit übernommen werden. Hier findet ein Ein- oder Zweipersonenhaushalt ein neues Zuhause!

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

????????????????? ??? ???? ?????

- Bodenbelag Parkett, Fliesen und Granit; Bangkirai auf der Terrasse
- Heizkörper
- Fenster im Alurahmen, 2fach verglast
- Wohnzimmer-Terrassentür und Küchenfenster 4fach verglast mit Panzerglas
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- Gas-Brennwert-Heizung aus 2017
- Zentrale Warmwasseraufbereitung

??????? ????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

??? ??? ??? ????????????

Köln-Dellbrück ist bekannt für seine ausgezeichnete Lebensqualität und seine vielfältigen Annehmlichkeiten, hervorzuheben ist hier der Bereich Thielenbruch. Die Nähe zur Kölner Innenstadt und die optimale Verkehrsanbindung machen diesen Stadtteil besonders attraktiv. Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3 und A4 sind gut erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls leicht erreichbar, darunter die Linien 3, 18 und die S11 sowie die Buslinie 435, die u.a. zum Busbahnhof nach Bergisch Gladbach fährt. Dellbrück bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Supermärkten und Restaurants. Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind ebenfalls in der Nähe verfügbar. Die Umgebung von Dellbrück bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, darunter Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete und Sportvereine.

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 228.78 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24066006 - 51069 Köln – Dellbrück

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com