

Köln – Dellbrück

Uneinsehbar - Kernsanierter Bungalow mit unverbautem Naturblick in kinderfreundlicher Sackgassenlage

???????? ??????????: 24390020



www.von-poll.com

???? ??????: 1.090.000 EUR • ??????????: ca. 208 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 526 m²

???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390020	????? ???????	1.090.000 EUR
????????????	ca. 208 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	8	????????	???????
???????????? ???	5	????????????	???????
????????	2	????????????????	ca. 75 m ²
????? ?????????????	1970	??????	WC ????????????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	1 x ??????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

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

???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

Dieser aufwändig kernsanierte Winkelbungalow befindet sich in begehrter, naturverbundener Ruhiglage von Köln-Dellbrück. Der Bungalow aus dem Jahr 1970 befindet sich auf einem ca. 499 m² großen Eckgrundstück mit Süd-West Ausrichtung und bietet einen traumhaften Sonnenuntergang mit Blick auf das angrenzende Schutzgebiet Gut Iddelsfeld. Die Bebauung der Nachbarschaft ist inmitten eines gewachsenen Wohngebietes überwiegend durch 1 bis 1,5 geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Hervorzuheben ist bei dieser tollen Wohnlage der gut erreichbare Grüngürtel, der flache Bach (ideal für Kinder, da das Wasser geprüft ist) sowie der öffentliche Park und die alte Mühle in Laufweite. Der Garten wird durch 385 m² Grundstück erweitert (Grabelandvertrag der Stadt Köln, monatlich ca. 16,00 €), welches direkt zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet führt. Hierfür ist Ihnen die alleinige Nutzung vertraglich zugesichert. Die Garage mit elektrischem Tor des Hauses befindet sich auf einem mitverkauften Grundstück von insgesamt ca. 27 m². Die Wohnfläche des Bungalows von ca. 208 m² verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer. Die im Jahr 2018 durchgeführte Kernsanierung verleiht dem Objekt hochwertigen Wohnkomfort, beste Materialien sowie eine durchdachte Raumaufteilung und bietet viel Platz für individuelle Wünsche. Über eine Sicherheitstür gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich des Bungalows mit angrenzendem Gäste-WC und Garderobe. Die Sanierung wurde ausschließlich von Firmen aus Dellbrück und Umgebung durchgeführt, die bei Bedarf und für Rückfragen noch immer für Sie erreichbar sind. Im Erdgeschoss bildet ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Nobilia-Einbauküche ist mit einer eleganten Lechner-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten von Miele sowie Bosch ausgestattet. Eine bodentiefe Schiebetüranlage ermöglicht den traumhaften Blick in den weitläufigen Garten. Ein unverbaubarer Blick! Vom Wohnzimmer aus gelangt man in ein großes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und bodengleicher Walk-in-Dusche sowie in ein Arbeitszimmer. Durch eine schalldämmende Glaswand gelangt man außerdem in den abgetrennten Schlafbereich mit Schlaf- und Kinderzimmer. Das ausgebaute Souterrain mit Fußbodenheizung und großen Fenstern bietet zusätzlichen Wohnraum und bietet Platz für die gesamte Familie oder Gäste. Der Treppenabgang aus Travertinstein ist durch eine elegante Sicherheitsverglasung gesichert. Im Souterrain befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eine Ankleide, sowie ein Büro. Ein zweites Wohnzimmer mit großen Fenstern und zusätzlichem Milchglasfenster sorgt für angenehmes Tageslicht und einen hervorragenden Blick in den Garten. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche erhöht den Wohnkomfort auf dieser Ebene. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Einbruchsicherung und Zugang zum Garten rundet das Angebot ab. Das Objekt befindet

sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage mit guter Anbindung an die Kölner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Eine detaillierte Lagebeschreibung finden Sie unter "Alles zum Standort". Technische Details sowie Informationen über verwendete Materialien entnehmen Sie bitte den Ausführungen unter "Ausstattung und Details". Der Energieausweis wurde beantragt und kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

1. Heizung und Strom:

- Fußbodenheizung im Erd- und Untergeschoss für optimale Behaglichkeit
- Neue Gasheizung
- Neue, stabile 5-polige Stromleitungen und neuer Stromkasten
- Speziell abgeschirmte Stromleitungen gegen Elektrosmog in 4 Räumen für besseren Schlaf

2. Fenster und Türen

- Dreifach verglaste Fenster (im Untergeschoss doppelt verglast) vom Markenhersteller WERU
- Neue schalldämmende Innentüren und schalldämmender Trockenbau
- Teilweise erhöhte Türen (211 cm) für ein modernes Raumgefühl

3. Sicherheit und Smart Home:

- Telenot-Alarmanlage
- Smart Home System, Steuerung über WLAN
- Videoüberwachung am Hauseingang und auf der Terrasse, Steuerung über WLAN
- Einbruchhemmende Türen, Fenster und Beschläge mit sehr hohem Sicherheitsstandard (RC2)

4. Oberflächen und Bodenbeläge:

- Eiche Echtholzparkett im Erd- und Untergeschoss
- Dämmung des Souterrainbodens und neuer Anhydritestrich zur schnelleren Reaktion der Fußbodenheizung
- Großformatige Fliesen aus spanischer Manufaktur in den Bädern

5. Sanitäre Einrichtungen:

- Neue Bäder mit hochwertigen Armaturen von Keuco, Waschtischen von Burgbad und WCs von Villeroy + Boch
- TECEloop WC-Betätigungsplatten mit Zweimengentechnik
- "Nie wieder Bohren"- Produkte zur Montage von Bad-Accessoires ohne Bohrlöcher in den Fliesen
- Langlebige, hygienische Edelstahl-Wasserleitungen (kein Mikroplastik, keine Emission von Chemikalien, keine Verkalkung, kein Rost)

6. Garten und Außenanlagen:

- Neuer Betonzsuaun mit Lärmschutz zur Straße (2022) und zum Nachbargrundstück (2023), wovon 50% dem Nachbarn gehören.
- Neuer gemauerter Garteneingang mit maßgefertigtem Lärchenholz und Basalt-Kopfsteinpflaster
- Neue Granitstufen und -Kopfsteinpflaster im Eingangsbereich

- Neue Terrasse und Verkleidung des Terrassenüberbaus
- Neubau eines Stellplatzes vor dem Haus sowie Anlage eines Weges zum Hauseingang
- Installation von 4 Edelstahl-Fahrrad-Stationen im Vorgarten

7. Technologien und Installationen:

- Neues Blitzableiter-System ums Haus
- Eingebaute Tageslicht-Deckenstrahler im Souterrain-Flur zur Verstärkung des natürlichen Lichts
- Neue Netzwerk-LAN-Leitungen und Fernseekabel in verschiedenen Räumen bereitgestellt
- Neue Steckdosen und Lichtschalter von Gira für ein einheitliches Bild

8. Dach und Photovoltaik:

- Neues Dach, geeignet für eine Photovoltaikinstallation
- Abdichtung des Schornsteins

??????? ???????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

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. Ca. 5 Minuten zu Fuß benötigen Sie zur Straßenbahnhaltestelle (Linie 3 und 18). Darüber hinaus sorgen mehrere Buslinien und die nahe gelegene Autobahn A3 (Dellbrück) und A4 (Merheim/Holweide) für eine gute Erreichbarkeit. Die Infrastruktur in Dellbrück ist mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten (alles fußläufig erreichbar), 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. Das Krankenhaus Holweide ist ca. 1,2 km entfernt. 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.

??????? ????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

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.

???????? ??????????: 24390020 - 51067 Köln – Dellbrück

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

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 ????????-Dellbrück

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com