

Köln – Dellbrück

# Mediterrane 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-West Terrasse/Garten und Garage in direkter Innenstadtlage

????????? ??????????: 24390013



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

???? ??????: 497.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

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

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390013	????? ???????	497.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	3	????????????	????????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 27 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1959	???????	WC ?????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????
?????? ?????????????	1 x ??????, 20000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ??????????	?????????	121.20 kWh/m²a
	???????	???????????????	
???????????????	01.10.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????





???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



### 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)



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????





??????? ???????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



???????? ?????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche Altbauwohnung im Herzen von Dellbrück. Die Wohnung beeindruckt mit Ihrer direkten Lage in der Innenstadt, der guten Raumverteilung und einer Größe von 160 m<sup>2</sup> verteilt auf vier hellen und geräumigen Zimmern. Die außergewöhnliche Deckenhöhe versprüht echten Charme einer Altbauwohnung mit Haus-in-Haus Charakter. Das Gefühl eines eigenen Hauses wird durch den separaten Eingang und die Trennung zu den übrigen Einheiten nochmal verstärkt. Die Wohnung verfügt nicht nur über eine große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>), sondern auch über einen direkten Zugang über die schöne Wendeltreppe zum Innenhof mit ruhigem Garten (Sondernutzungsrecht) in Süd-West Ausrichtung, der zum Genießen sonniger Nachmittage einlädt. Das Schlafzimmer mit Bad-en-suite bietet reichlich Platz für ein großes Bett und verfügt bereits über einen eingebauten Spiegelschrank. Zusätzlich gelangen Sie durch das Schlafzimmer in eines der zwei großen Tageslichtbäder sowie auf die Terrasse mit regenfester Markise. Die zwei weiteren Zimmer bieten eine Fülle von Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. In der gesamten Wohnung liegen hochwertiges und rustikales Parkett sowie zeitlose Fliesen aus. Der charmante Türbogen mit Flügeltüren eröffnet den Blick ins großzügige Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche. Der Wohn- und Essbereich (ca. 55 m<sup>2</sup>) bietet genügend Platz für die ganze Familie und verfügt über einen Kamin für gemütliche Winterabende. Zudem ist die offene Küche im Kaufpreis enthalten und mit Geräten namenhafter Hersteller ausgestattet. Durch die vielzähligen Fenster wirkt die Wohnung lichtdurchflutet und freundlich. Zugehörig zur Wohnung ist außerdem ein großer Kellerraum sowie eine Garage mit zwei Stellplätzen und zusätzlichem Stauraum. Der Spitzboden sowie der Waschkeller im Nachbarhaus sind zusätzlich für Sie nutzbar. Das 6-Parteien-Haus wurde 2010 letztmalig saniert.

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Die attraktive Lage in Waldnähe, an der Grenze zum Bergischen Land, macht Dellbrück zu einem sehr beliebten Wohnort. Der südliche Teil des Stadtteils wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden. Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Boutiquen und Restaurants. Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Erholung im Grünen. Dellbrück ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße erreicht man in kurzer Zeit den Autobahnanschluss an die A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

??????? ???????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 121.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24390013 - 51069 Köln – Dellbrück

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

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

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ????????-Dellbrück  
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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