

Köln – Dellbrück

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

????????? ??????????: 24390015



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

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

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390015	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1998	????????? ????????????	???????
		???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	105.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.12.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1998

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ?????????



???????? ?????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ????????



???????? ?????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

??????



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

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

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

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. Die Nebenkosten betragen 254,- € inklusive Heizkosten.

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

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

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

??????? ????????: 24390015 - 51069 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 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.

???????? ??????????: 24390015 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24390015 - 51069 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](http://www.von-poll.com)