Köln – Dellbrück

# Historischer Charme trifft kreativen Freiraum – Denkmalgeschützte Doppelhaushälfte mit Atelier

***??????? ????????: 25390005***

**???? ??????: 885.000 EUR • ?????????: ca. 216 m$^2$ • ???????: 6 • ?????? ???: 1.359 m$^2$**

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

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

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25390005 |
| ????????? | ca. 216 m² |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 4 |
| ???? ?????????? | 1919 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 885.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 130 m² |
| ?????? | WC ??????????, ??????, ?????, ???????? |

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ??????????? ?????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ?????????????? ????????? | KEIN |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ??? ????? ????????

Dieses außergewöhnliche Anwesen in einer der begehrtesten Lagen von Köln-Dellbrück ist geprägt von historischem Charme. Die denkmalgeschützte Doppelhaushälfte besticht durch ihre stilvolle Architektur und eine idyllische Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist das 1950 erbaute separate Atelier mit einer Nutzfläche von ca. 76 Quadratmetern, das mit seinen großen Fensterfronten einen uneingeschränkten Blick in den hinteren Gartenbereich eröffnet. Aufgeteilt auf zwei Ebenen bietet das Atelier ideale Bedingungen für kreatives Arbeiten.

Zusätzlich befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks ein kleines, bewohnbares, voll unterkellertes Wohnhaus, das zuletzt in den 90er Jahren renoviert wurde - ideal für Gäste oder als Rückzugsort.

Das Haus ist flexibel nutzbar und bietet mit seinen drei separat nutzbaren Wohneinheiten, die über das zentrale Treppenhaus miteinander verbunden sind, viel Gestaltungsfreiheit - sei es für eine Großfamilie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Einheiten. Der großzügige Anbau aus dem Jahr 1980 erweitert das Raumangebot im Erdgeschoss und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Dank seiner Glasfronten ist der Anbau lichtdurchflutet und vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl - fast so, als würde sich der Innenraum harmonisch mit der Natur verbinden. Zudem sorgt ein gemütlicher Kamin aus den 2000er Jahren für eine warme und einladende Atmosphäre im Wohn-/Essbereich. Das Dach wurde vor 7 Jahren vollständig abgedichtet, während die originalen Holzfenster aus dem Baujahr des Hauses erhalten blieben und den historischen Charakter bewahren. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005.

Das 2. Obergeschoss wurde bereits in den 1960er Jahren ausgebaut und sorgt für zusätzlichen Wohnraum. Im Dachgeschoss stehen weitere ca. 23 m² zur Verfügung, die ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut werden könnten. Die Wasserleitungen wurden mit Ausnahme des 2. Obergeschosses in den 1980er Jahren größtenteils erneuert. Einige Bereiche des Hauses weisen Feuchtigkeitserscheinungen auf, die bei einer Sanierung berücksichtigt und vorab genauer geprüft werden sollten.

Ergänzt wird das Anwesen durch einen weitläufigen Garten mit idyllischem Teich und einer kleinen Gartenhütte, die als Saunabereich genutzt wird.

Diese einzigartige Immobilie ist ein wahres Juwel für Liebhaber historischer Gebäude, die

das Besondere suchen. Ob als stilvolles Zuhause mit Platz für mehrere Generationen, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial - den Möglichkeiten sind hier kaum Grenzen gesetzt. Die denkmalgeschützte Architektur, das großzügige Raumangebot und die naturnahe Lage machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Kölner Immobilienmarkt.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ????????????? ??? ???????

Die in diesem Exposé enthaltenen Abbildungen zeigen teilweise Einrichtungsvorschläge und Gestaltungsideen, die lediglich illustrativen Zwecken dienen. Sie stellen keine verbindliche Ausstattungs- oder Einrichtungsmerkmale der Immobilie dar. Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ??? ??? ??? ??????????

Die attraktive Lage in Waldnähe, am Übergang zum idyllischen Bergischen Land, macht Köln-Dellbrück zu einem der begehrtesten Wohnorte im rechtsrheinischen Köln. Der Stadtteil vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen und einem charmanten, fast kleinstädtischen Charakter.

Insbesondere der südliche Teil Dellbrücks ist geprägt von großzügigen Grundstücken, ruhigen Wohnstraßen und einem gewachsenen Villenviertel mit zahlreichen, teils denkmalgeschützten Gebäuden aus der Jahrhundertwende. Die gewachsene Nachbarschaftsstruktur verleiht dem Viertel eine besondere Wohnqualität.

Entlang der Dellbrücker Hauptstraße finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über kleine Fachgeschäfte bis hin zu Cafés, Restaurants und Boutiquen. Das Viertel bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Die Nähe zur Natur ist ein großer Pluspunkt: Der Thielenbruch mit seinem weitläufigen Waldgebiet lädt ebenso zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein wie der nahegelegene Thurner Wald. Auch das Naherholungsgebiet um den Höhenfelder See und der Wildpark Dünnwald sind nur wenige Minuten entfernt.

Verkehrstechnisch ist Dellbrück optimal angebunden. Neben dem S-Bahnhof Köln-Dellbrück verkehren die Stadtbahnlinien 3 und 18 ab der Haltestelle Thielenbruch mit direkter Anbindung an die Kölner Innenstadt. Über die Bergisch Gladbacher Straße erreicht man zügig die Autobahnanschlüsse an die A3 und A4, was die Lage auch für Pendler besonders attraktiv macht.

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25390005 - 51069 Köln – Dellbrück**

# ??????????? ????????????

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com