

Köln – Dellbrück

# Erstbezug: 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten, Terrasse und Balkon (Energieeffizienzklasse A+)

Objektnummer: 25390023



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

MIETPREIS: 2.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25390023   |
| Wohnfläche   | ca. 154 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2025       |

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Mietpreis             | 2.990 EUR                         |
| Nebenkosten           | 462 EUR                           |
| Wohnungstyp           | Maisonette                        |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug                         |
| Bauweise              | Massiv                            |
| Nutzfläche            | ca. 18 m²                         |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung |

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Befuerung          | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie



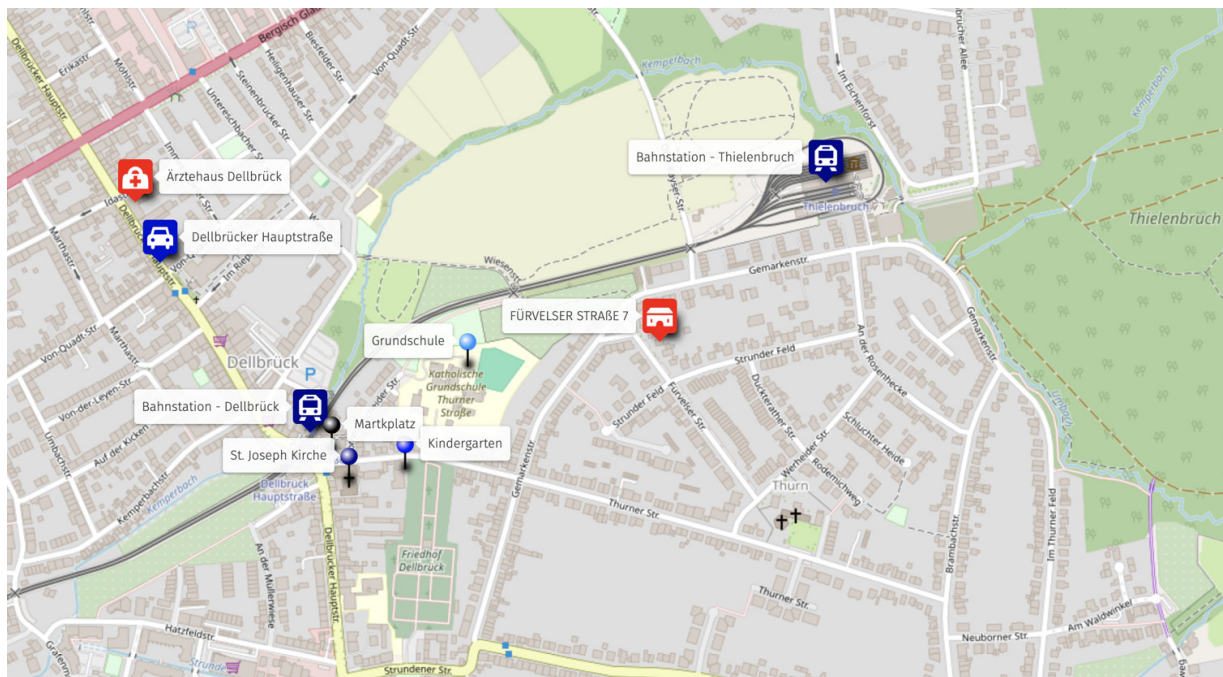
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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)

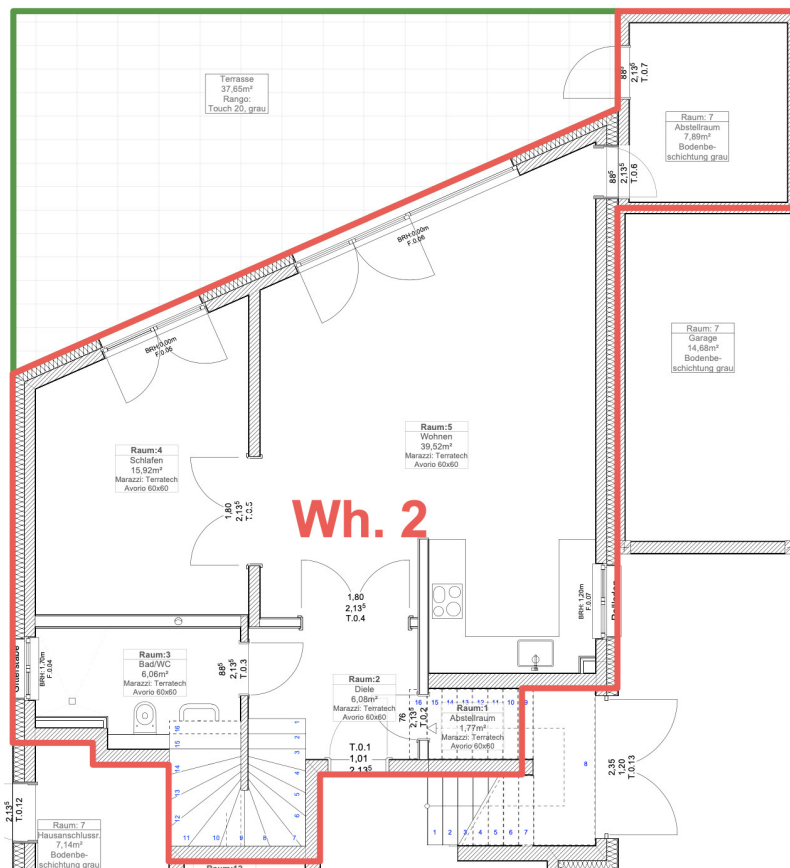
Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Die Immobilie

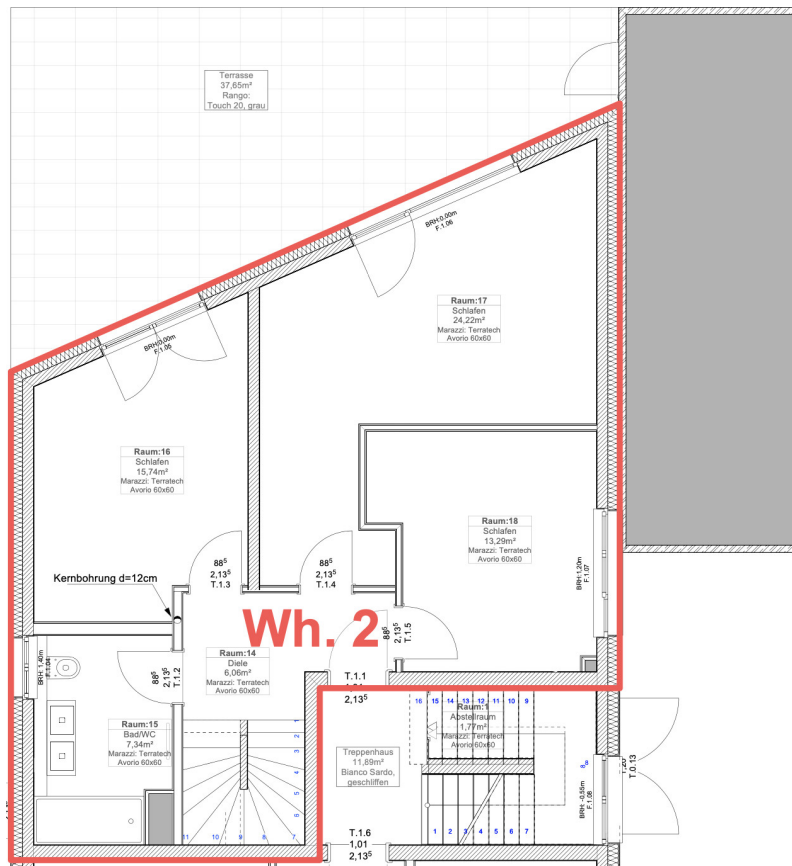


Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Maisonette-Neubauwohnung (im Erdgeschoss barrierefrei) in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das auf ca. 154 Quadratmetern Wohnfläche. Der Erstbezug ist zum 01.09.2025 möglich.

Auf zwei lichtdurchfluteten Ebenen erwarten Sie insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignen. Die Räume sind durchgehend mit großformatigen, sandgrauen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet, die Wände sind verputzt und weiß gestrichen – modern, pflegeleicht und zeitlos elegant.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit viel Licht als offenes Wohnkonzept und direktem Zugang zum Garten und der großen Terrasse mit eigenem, großen Abstellraum. Zwei Tageslichtbäder runden das Angebot ab. Im Erdgeschoss befindet sich ein helles Duschbad mit bodengleichem Eintritt und im Obergeschoss ein geräumiges Wannenbad mit Fenster, zusätzlichem Wandheizkörper als Handtuchrockner und jeweils einer hochwertigen Sanitärausstattung, u.a. Armaturen von hansgrohe.

Auch energetisch ist diese Immobilie auf dem neuesten Stand. Dank Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage profitieren Sie von einem nachhaltigen Energiekonzept und potenziell niedrigeren Nebenkosten. Für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt eine moderne Fußbodenheizung. Die Wohnung erfüllt den strengen KfW-55-EE-Standard (Energieklasse A+).

Nach Absprache kann ein Stellplatz und/oder eine Garage zusätzlich angemietet werden – der Anschluss für eine Wallbox ist beim Außenstellplatz und der Garage bereits vorbereitet (Installation nach Absprache inkludiert).

Für mehr Sicherheit und Komfort sind 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelnden Beschlägen im Erdgeschoss, eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollläden und teilweise Raffstores installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Ausstattung und Details

- Neubau Maisonette-Wohnung, Erstbezug: 01.09.2025
- Ca. 154 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 5 großzügige Zimmer mit offenem Wohnkonzept
- Tageslicht-Duschbad mit bodengleichem Eintritt im Erdgeschoss
- Tageslicht-Wannenbad im Obergeschoss
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelndem Beschlag im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangtür
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Garage oder Außenstellplatz nach Absprache
- Wallbox-Anschluss am Stellplatz und an der Garage möglich
- Großzügiger Abstellraum mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Alles zum Standort

Das historisch gewachsene Dellbrück ist aufgrund seiner attraktiven Lage und hohen Lebensqualität ein beliebter Wohnort im Kölner Osten. Der südliche Teil wird geprägt durch ein Villenviertel mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden.

Der Stadtteil hat den charmanten Charakter einer Kleinstadt. So findet man entlang der fußläufig erreichbaren Dellbrücker Hauptstraße alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Boutiquen, Restaurants und einen Wochenmarkt. Hervorzuheben ist auch die umfassende medizinische Versorgung sowie vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Kindergärten und Schulen sind sowohl in Dellbrück als auch in den angrenzenden Stadtteilen in ausreichender Zahl angesiedelt.

Dellbrück ist zudem sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Stadtteil verfügt nicht nur über einen S-Bahnhof, auch die Stadtbahn-Linien 3 und 18 führen direkt vom Thielenbruch über die Dellbrücker Hauptstraße ins Kölner Zentrum. Über die Bergisch Gladbacher Straße gelangt man in kurzer Zeit zum Autobahnanschluss A 3 und auch die A 4 ist schnell erreicht.

Die Wohnlage besticht nicht zuletzt durch die direkte Anbindung zur Natur: Der Thielenbruch, das Wäldchen zwischen Dellbrück und Bergisch Gladbach, und der Thurner Wald im Norden, bieten Jung und Alt Erholung im Grünen.

Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25390023 - 51069 Köln – Dellbrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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