Köln – Dellbrück

Erstbezug: Barrierefreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse (Energieeffizienzklasse A+)

??????? ????????: 25390022

???? ????????: 1.370 EUR • ?????????: ca. 72 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ??? ?????

??????? ????????	25390022
?????????	ca. 72 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2025

???? ????????	1.370 EUR
????????? ???????	216 EUR
????????????????? ?????	ca. 12 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

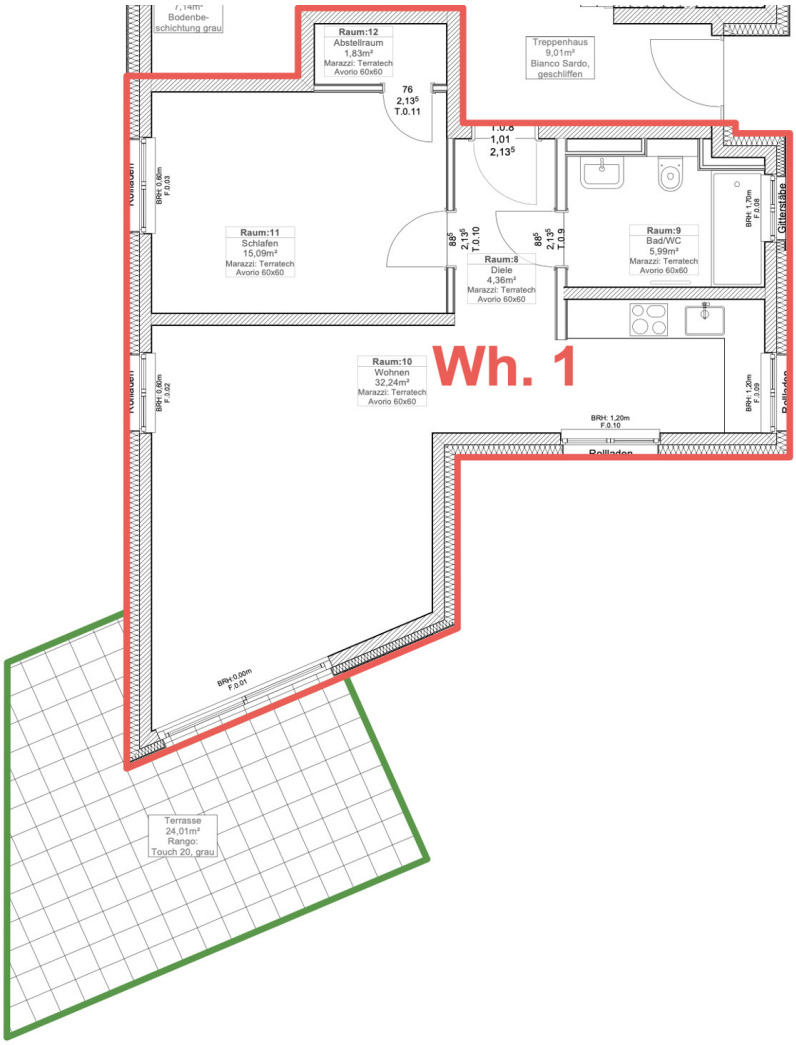
?? ???????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

?? ???????

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

??????



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

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage von Köln-Dellbrück vereint hochwertiges Wohnen mit nachhaltiger Technik – und das barrierefrei auf ca. 72 Quadratmetern Wohnfläche. Der Erstbezug ist zum 01.09.2025 möglich.

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 zur privaten Sonnenterrasse. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, einem zusätzlichem Wandheizkörper als Handtuchtrockner und einer hochwertigen Sanitärausstattung, u.a. Armaturen von hansgrohe runden das Angebot ab. Für genügend Stauraum sorgt ein eigener Abstellraum in der Wohnung.

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, eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollladen installiert.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

- Neubau 2-Zimmer-Wohnung, Erstbezug: 01.09.2025
- Ca. 72 m² Wohnfläche
- Offenes Raumkonzept Wohn- Essbereich & Küche
- Tageslicht-Wannenbad
- Durchgehend großformatige Fliesen in stilvollem sandgrau
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Wärmeschutz Kunststoff-Fenster mit selbstverriegelndem Beschlag
- Elektrischer Sonnenschutz
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Standard 55 EE
- Moderne Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Videosprechanlage
- Zentralschließanlage
- Garage oder Außenstellplatz nach Absprache
- Wallbox-Anschluss am Stellplatz und der Garage möglich
- Abstellraum in der Wohnung

??????? ????????: 25390022 - 51069 Köln – Dellbrück

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

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.

??????? ????????: 25390022 - 51069 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.

??????? ????????: 25390022 - 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