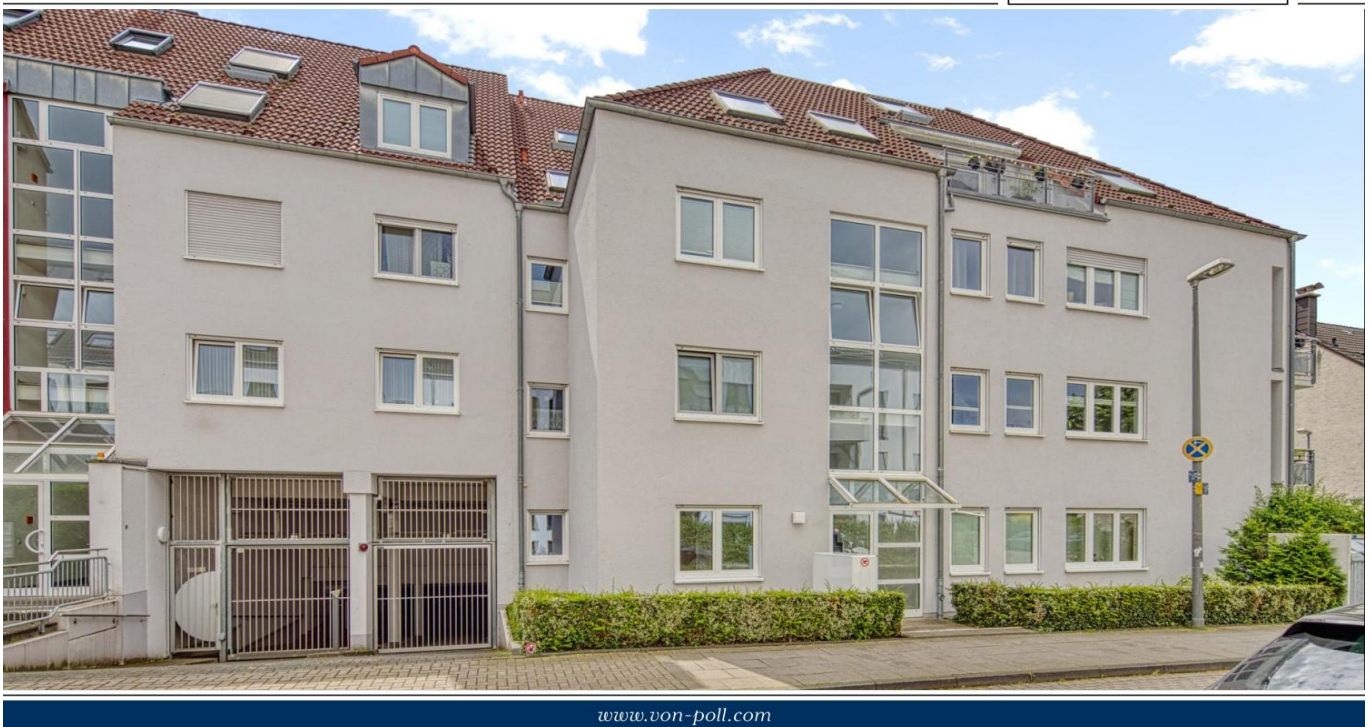


Köln / Dellbrück – Dellbrück

# Unikat - Ruhig gelegene Erdgeschosswohnung in direkter Zentrums Lage der Dellbrücker Hauptstraße

????????? ??????????: 24390009



????? ??????????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

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

???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390009	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ??? ????????????	1	?????????	???????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	2001	???????????????????????? ??????	ca. 8 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

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

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

???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

?? ?????????





???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – Dellbrück

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in direkter Zentrumslage von Köln-Dellbrück. Die Wohnung befindet sich in einem 2001 erbauten 16 Parteien-Haus und verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in den hellen Eingangsbereich der Wohnung. Bereits beim Betreten fällt insbesondere der hohe Lichteinfall in der Diele auf. Vom Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer, das Badezimmer, in die Küche (im Kaufpreis inkludiert) mit Fenster und das Wohnzimmer. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet genügend Platz und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung und dem gemeinschaftlichen Garten. Der Abstellraum auf der Terrasse ist Ihnen zur alleinigen Nutzung zugeteilt. Die Wohnung wurde 2023 größtenteils renoviert und ist ausgestattet mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert. Das derzeitige Hausgeld beträgt ca. 239 € monatlich, darin enthalten ist ebenfalls die Rücklagenzuführung. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum. Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

??????? ???????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – 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.

??????? ???????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – 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.

???????? ??????????: 24390009 - 51069 Köln / Dellbrück – 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)