

# Exposé

## Reihenhaus in Köln - Dellbrück

### **EIN - ZWEIFAMILIENHAUS AUF GROSSZÜGIGEM GRUNDSTÜCK IN ZENTRALER LAGE VON DELLBRÜCK**



Objekt-Nr. **OM-445844**

**Reihenhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Fietz

Gemarkenstraße 35  
51069 Köln - Dellbrück  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	657,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	221,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1913, gelegen auf einem großzügigen Grundstück in zentraler Lage von Köln-Dellbrück. Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen, innerstädtisch geprägten Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie dem öffentlichen Personennahverkehr. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Vollgeschosse, und ist vollständig unterkellert. Die Aufteilung umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Die Grundstruktur erlaubt sowohl eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten, wodurch sich unterschiedliche Nutzungskonzepte darstellen lassen.

Im Erdgeschoss wurde eines der Badezimmer bereits behinderten gerecht mit ebenerdiger Dusche umgebaut und bietet eine komfortable, altersgerechte Nutzungsebene. An den Wohnbereich schließt eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten an. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist trotz der zentralen Lage ruhig gelegen und bietet eine gut nutzbare, zusammenhängende Außenfläche.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt das ehemalige Stallgebäude dar, das zu einem Partyraum mit integrierter Bar umfunktionierte wurde. Der Zugang erfolgt über einen kleinen Flur-Anbau, der an das Erdgeschoss grenzt. Dieser Bereich erweitert das Nutzungsspektrum des Hauses um eine eigenständige Freizeit- und Aufenthaltsfläche.

Zusätzlich verfügt das Objekt über einen ausbaufähigen Dachstuhl, der – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – weiteres Entwicklungspotenzial bietet. Ein Außenstellplatz unmittelbar vor dem Haus gehört zum Objekt und ergänzt die innerstädtische Lage um einen nicht selbstverständlichen Komfortfaktor.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zu

stand. Auf Grundlage der soliden Grundstruktur, des großzügigen Grundstücks und der zentralen Lage eröffnet sich die Möglichkeit, das Objekt zeitgemäß weiterzuentwickeln und an individuelle Anforderungen anzupassen.

Die Verfügbarkeit erfolgt nach individueller Vereinbarung. Insgesamt handelt es sich um ein Bestandsobjekt mit Substanz und Lagequalität, das ein langfristig attraktives Wohn- oder Nutzungskonzept in einer der gefragten rechtsrheinischen Lagen Kölns ermöglicht.

## **Ausstattung**

### Gebäude&Struktur

- Massivbauweise mit Holzbalkendecken im 1. OG und 2. OG
- Drei Vollgeschosse (EG, 1. OG, 2.OG)
- Voll unterkellert- Mansardendach
- Holztreppe zwischen den Geschossen

### Innen

- Bodenbeläge: Vinyl- und Teppichboden
- Badezimmer im Erdgeschoss behindertengerecht mit ebenerdiger Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC im EG

### Heizung

- Nachtspeicherheizung

### Außenflächen

- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Zusammenhängende, gut nutzbare Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Eigener Außenstellplatz direkt vor dem Haus

### Nutzung&Besonderheiten

- Flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- Separates Nebengebäude als Partyraum mit integrierter Bar
- Ausbaufähiger Dachstuhl mit Entwicklungspotenzial

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Alle Angaben beruhen auf den dem Verkäufer vorliegenden Informationen und wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird jedoch nicht übernommen.

Bitte kontaktieren Sie uns unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift, E-Mail-Adresse und Ihrer Rufnummer. Wir senden Ihnen dann ein ausführliches Exposé zu.

## Lage

Der Kölner Stadtteil Dellbrück zählt zu den etablierten und nachhaltig gefragten Wohnlagen im rechtsrheinischen Köln. Der Stadtteil ist geprägt durch eine gewachsene Bebauungsstruktur, eine sehr gute Infrastruktur sowie einen ausgeprägten Wohn- und Freizeitwert.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Köln-Dellbrück, in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße des Stadtteils, die als Versorgungs- und Aufenthaltszentrum dient. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Einzelhandel, Dienstleister, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine gute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Über das Liniennetz der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) sowie S-Bahn- und Busverbindungen besteht eine schnelle Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt und der umliegenden Stadtteile.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist ebenfalls als gut zu bewerten. Die Autobahnanschlüsse an die A3 und A4 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Weitere Anbindungen an die A1, A59 sowie die A555 ermöglichen eine zügige Verbindung in das Kölner Umland, nach Bonn sowie zum Flughafen Köln/Bonn.

Ergänzt wird die Lagequalität durch ein vielfältiges Angebot an Grün- und Naherholungsflächen, Waldgebieten sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Umfeld. Trotz der zentralen Lage bietet der Stadtteil ein ruhiges und wohnlich geprägtes Umfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	264,77 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



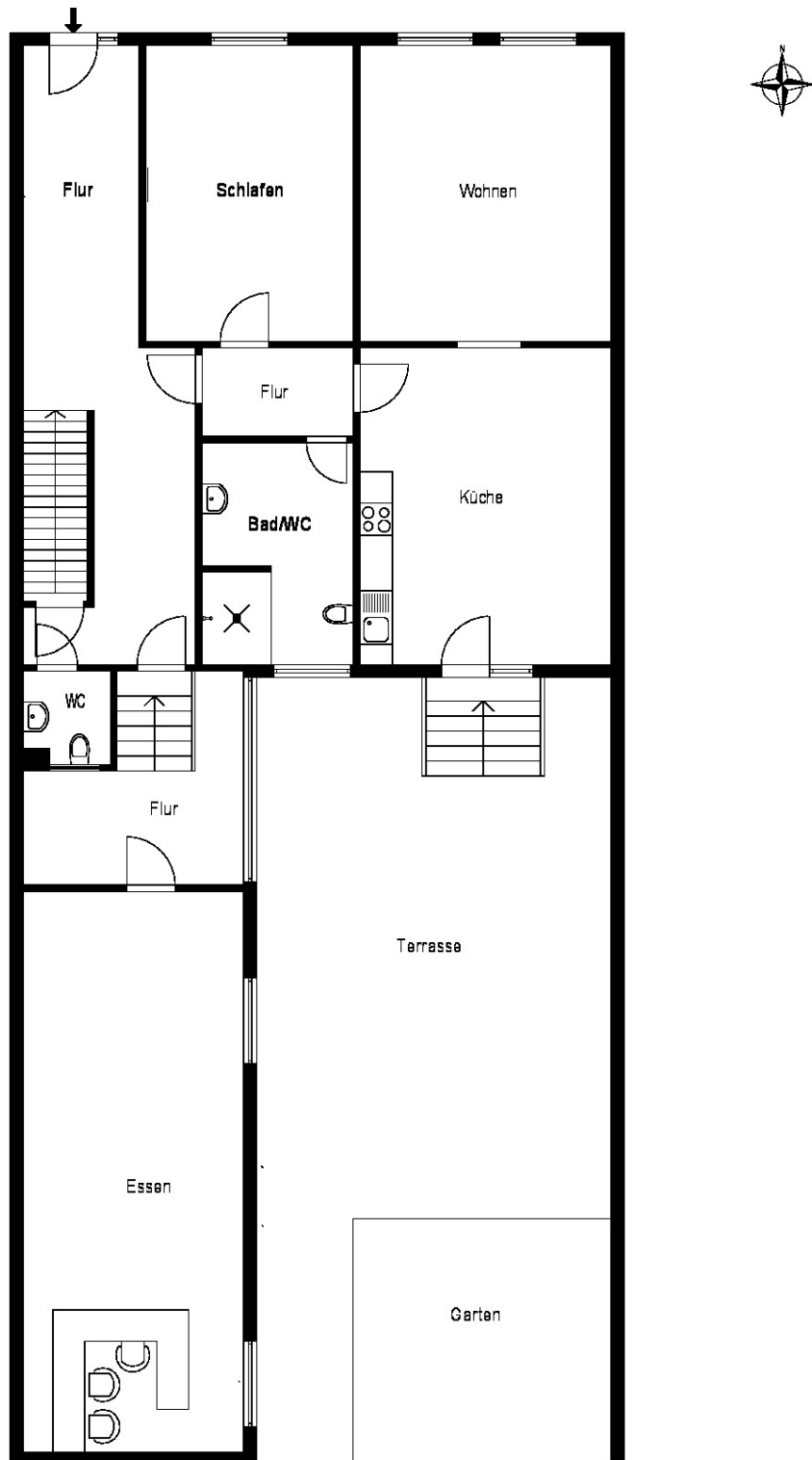
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

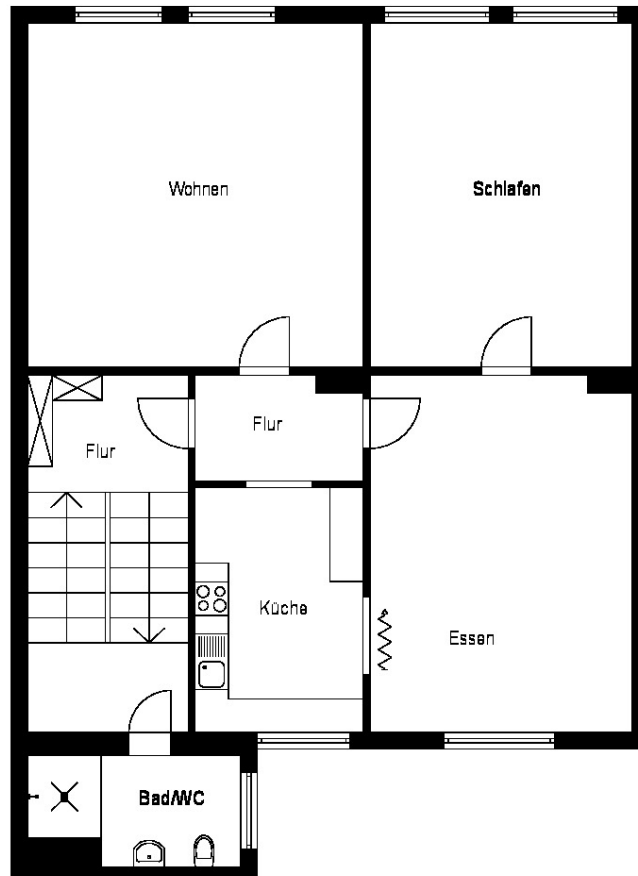


# Exposé - Grundrisse



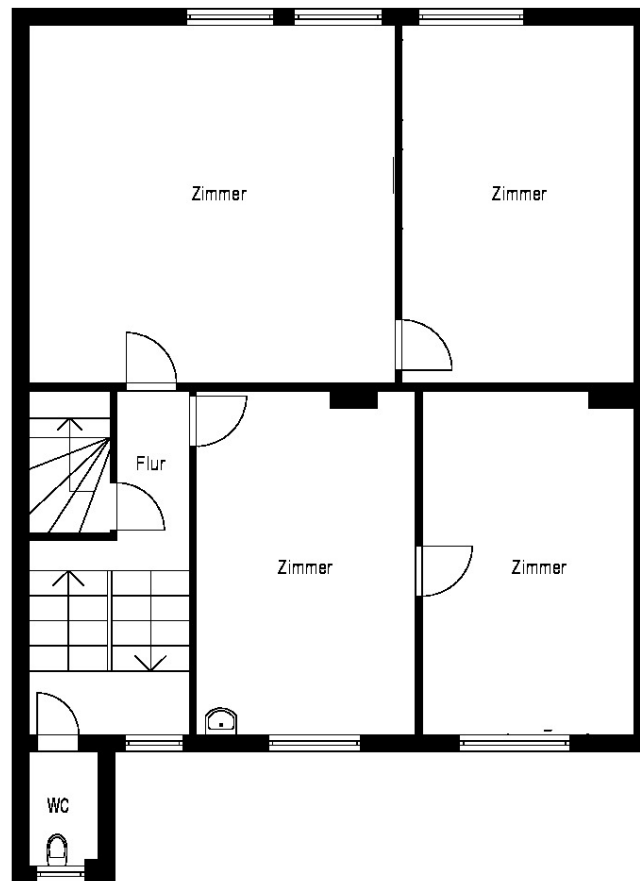
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



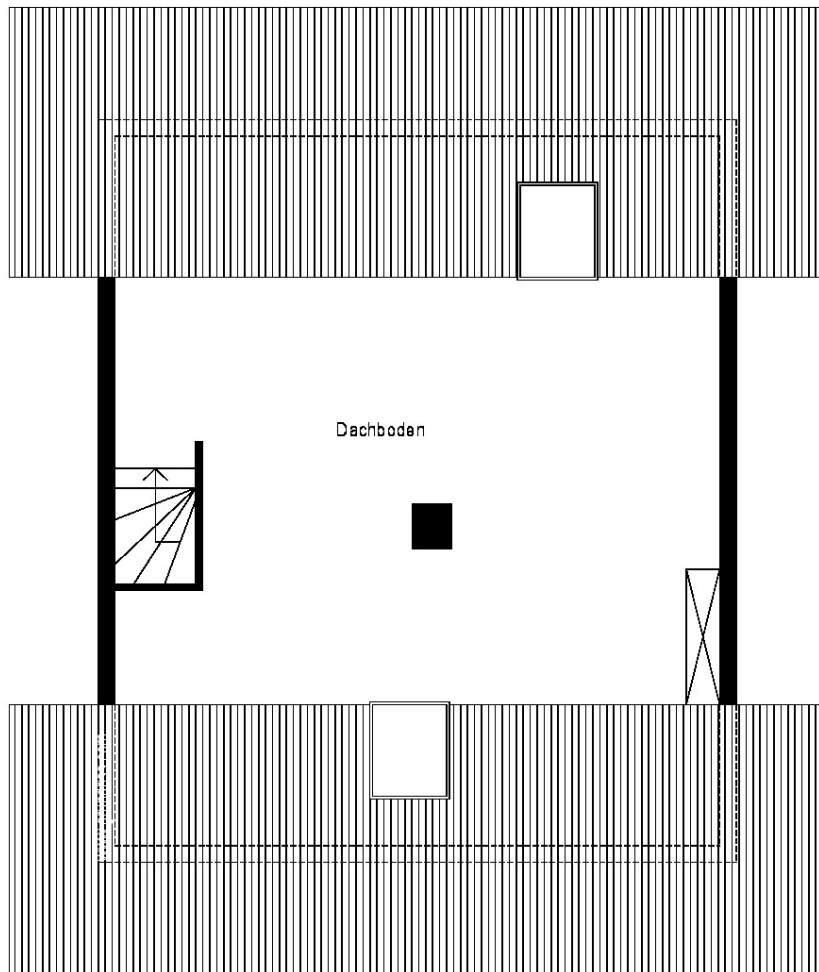
**1.Obergeschoss**

# Exposé - Grundrisse



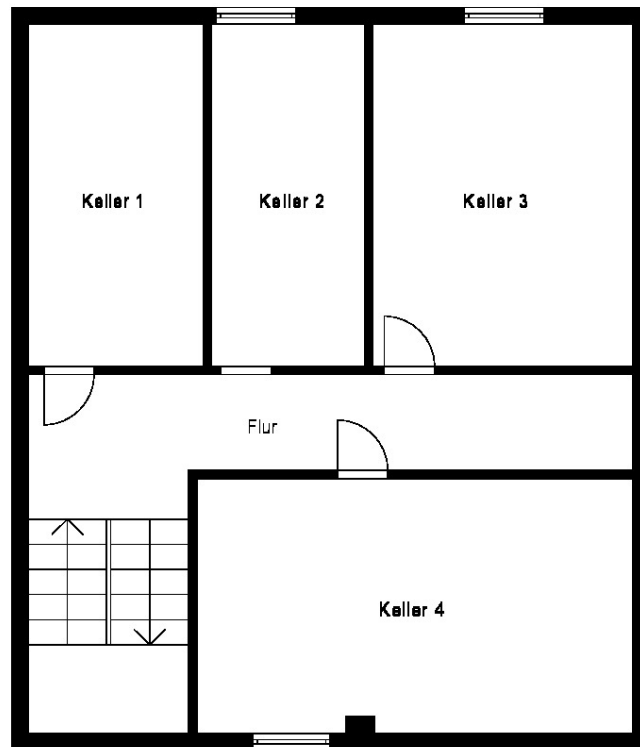
## 2.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss