

**Köln-Dellbrück! Attraktive junge 3-Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Loggia!  
(CA 4638)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte van As**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	348.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	2002	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	80.58 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Köln-Dellbrück! Attraktive, junge 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Loggia! (CA 4638)

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Traumhaft schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz im 1. Obergeschoss eines jungen Mehrfamilienhauses.

Erstbezug 2000

+ Tiefgaragenstellplatz 19.000,- Euro

Ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf:

Wohnzimmer mit offenem Essbereich, Küche, Abstellraum, Sonnenloggia, zwei Zimmer, tagesbelichtetes Bad und separates WC

**BESCHREIBUNG**

Das ansprechende erst in 2000/2002 massiv errichtete Gebäude mit Vollkeller und Tiefgarage besteht nur aus 6 Einheiten.

Die gesamte Liegenschaft, einschließlich der Außenanlagen, präsentiert sich in sehr gepflegtem Gesamtzustand. Die schicke Eigentumswohnung selbst zeichnet sich aus durch einen sehr gelungenen Grundriss, große und helle Räume aus.

Zunächst betritt der Besucher die geräumige, mit hellem Parkettboden versehene Eingangsdiele. Diese bietet reichlich Platz für einen sinnvollen Einbauschränk, wo Handtücher, Putzutensilien etc. gut verstaut werden können.

Der gewählte, helle Stäbchen-Parkettboden setzt sich in der gesamten Wohnung fort und sorgt so für ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild. Die unterlegte Fußbodenheizung spendet angenehme Wärme.

Ein offen ineinander übergehende Wohn-/ Essbereich mit integrierter Küche bildet ein gelungenes Raumensemble - hier befindet sich der attraktive Mittelpunkt des täglichen Wohnens und Lebens!

Der Zugang zur Loggia bietet einen herrlichen Blick ins Grüne! Bei optimaler Sonnenausrichtung findet eine gemütliche Sitzgruppe und bei Bedarf sogar eine Sonnenliege bequem ihren Platz.

Große Fenster und in Weiß gehaltene Wände sorgen hier wie in der gesamten Wohnung für weiche Lichtreflexe und betonen die transparente, großzügige Wohnkonzeption.

Das Gewisse Etwas bietet der Erker im Hauptschlafzimmer. Eine schöne Möglichkeit für eine gemütliche Lesecke! Generell zeigt sich das Schlafzimmer üppig groß mit gleicher hochwertiger Ausstattung wie der Wohnbereich.

Dank vernünftigem Raumzuschnitt findet auch ein breiter Schrank mühelos seinen Platz.

Das zweite Schlafzimmer ist in seiner Funktion individuell nutzbar.

Es kann sowohl als zwei Kinder-/ Gästezimmer dienen oder z.B. als Ankleide oder als Homeoffice genutzt werden.

Das in deckenhoch grau geflieste Wannenbad bietet Bidet, Waschbecken, Dusche und Badewanne. Ein Fenster sorgt für die richtige Belichtung und Belüftung. Ein separates WC im gleichen Stil gehalten, rundet das Immobilienangebot ab.

Zur Wohnung gehört natürlich ein eigener Kellerraum, eine Waschküche und ein Tiefgaragenstellplatz. Erleben Sie dieses außergewöhnliche Raumgefühl im Rahmen einer Besichtigung!

## FENSTER

Weißer Kunststoff-Iso Fenster

## MIETE

Aktuell ist die Wohnung seit 2004 an eine Einzelperson für 700 Euro kalt + 170 Euro Nebenkosten + 50 Euro Tiefgaragenstellplatz vermietet.

## HEIZUNG / Energieausweis

Wesentlicher Energieträger: Strom

Baujahr Heizung: 2002

Baujahr Gebäude: 2002

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 37,31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse: A

Erstellt am: 19.01.2024

Gültig bis: 18.01.2034

## HAUSGELD

Das monatliche Hausgeld beträgt 348 Euro inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

## FAZIT

Schick, jung und modern! Energieeffizient noch dazu! Ein verlockend attraktives Angebot welches sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht!

Aufgrund der Privatsphäre des Mieters wurden keine Innenbilder veröffentlicht!

## LAGE

Das Eigenheim liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in einem aufgelockert bebauten Wohngebiet, welches zu den bevorzugten Lagen von Köln zählt.

Köln-Dellbrück bietet vielfältige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten und alle Schularten befinden sich ebenfalls am Ort.

Das vielseitige Sport- und Freizeitangebot trägt besonders für junge Familien mit zum attraktiven Wohnwert Dellbrücks bei.

## Ihre Ansprechpartner

Charlotte van As und Michael Bodelier stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621 oder senden Sie eine Mail an [cas@zeitundwert.de](mailto:cas@zeitundwert.de)

**Objektbilder**



## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.