



**CITYHOUSE: Sehr schicke und neuwertige 2-Zimmerwohnung in Köln-Dellbrück
Bezugsfrei ab 01.09.2026!**



51069 Köln / Dellbrück

Details

externe Objnr	1027910016	Provision	2,975 % vom Kaufpreis inkl. Mwst
Objektart	Wohnung	Hausgeld	318,27 €
Objektyp	Erdgeschoss	Wohnfläche	63 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	14 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	2
Etage	EG		
Kaufpreis	239.000 €		

Baujahr lt.
Energieausweis

1968

wesentlicher
Energieträger

Gas

Beschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1968 mit Kernsanierung im Jahr 2004 befindet sich in Köln-Dellbrück im gefragten Kölner Osten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Mit ca. 63 m² Wohnfläche ist sie ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung schätzen.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein helles Wohnzimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Der Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter und sorgt für eine hochwertige Ausstrahlung. Das Duschbad, das 2025 kernsaniert wurde, ist funktional und modern gestaltet und ergänzt den praktischen Grundriss.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits integriert und bietet eine solide Grundlage für den Alltag – ideal für einen unkomplizierten Einzug.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Etagen und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Es handelt sich um eine attraktive Kaufgelegenheit in Köln-Dellbrück: Die Wohnung ist gepflegt, gut geschnitten und liegt in einer Gegend, die Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe verbindet.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse-Team

Lage

Dellbrück ist ein beliebtes Stadtrandviertel im Grünen, das von schönen Waldflächen umschlossen ist. Aufgrund der direkten Waldrandlage wird es auch als „Lindenthal“ der rechten Rheinseite bezeichnet. Der gemütliche Ortskern bietet alles Nötige an Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Geschäfte für die Nahversorgung sowie Schulen, Ärzte und Apotheken.

Die Kölner Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit der KVB über die Station der Linien 3 und 18, mit dem PKW sind die Autobahnen A3 und A4 ebenfalls in wenigen Minuten erreicht.

Die S-Bahn-Linie 11 ist zudem nur ca. 500 Meter entfernt.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1968
- Kernsanierung Duschbad 2025
- Kernsanierung der Wohnung 2004
- Alle Fenster wurden 2004 ausgetauscht und sind doppelisoliert verglast
- Einbauküche inklusive (bereits im Kaufpreis enthalten)
- Eigener Keller zur Wohnung

- Austausch / Sanierung der Steigleitungen im gesamten Haus - 2025
- Der Anbau des Gebäudes hat im Jahr 2025 ein neues Dach bzw. eine neue Terrasse erhalten. Dabei wurde entsprechend gedämmt und abgedichtet.

- Das Hausgeld (inklusive Heizkosten) beträgt 318,27 € / Monat
(Hausgeld 244,00 € zzgl. 74,24 € Instandhaltungsrücklage)

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 2,975 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Fax: 0221-57080089

Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Hell & freundlich



Einbauküche inklusive!



Wohn- und Essbereich



Mit Liebe zum Detail



Duschbad aus...



...2025!



Top modern!



Schlafzimmer



12 m² großer Keller!



Frontansicht



Seitenansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Grundriss

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2025 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Engel & Völkers				25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
- City	H/W	994.000	6.100	91	84	100	82	89	★★★★★
- Boxentorchen	H	1.280.000	5.500	82	88	100	83	88	★★★★★
Cityhouse Immobilien	H/W	k. A.	4.800	87	82	87	91	87	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ **0221 - 570 80080**

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2025)

Auszeichnung-Capital 2025

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vertrauen Sie auf über 15 Jahre Erfahrung am Kölner Immobilienmarkt.

Wir erzielen für Sie den besten Preis - schnell, sicher und professionell.

Unser Service wird Sie überzeugen.

→ Jetzt unverbindliche Beratung sichern
☎ 0221 570 800 80

Unsere Auszeichnungen



Auszeichnungen