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



51069 Köln / Dellbrück

Details

externe Objnr	1027910016
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	EG
Kaufpreis	239.000 €

Provision	2,975 % vom Kaufpreis inkl. Mwst
Hausgeld	318,27 €
Wohnfläche	63 m^2
Nutzfläche	14 m^2
Anzahl Zimmer	2

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

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 m^2 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 das „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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1968
- Kernsanierung Duschbad 2025
- Kernsanierung der Wohnung 2004
- Alle Fenster wurden 2004 ausgetauscht und sind doppelisolierverglast
- Einbauküche inklusive (bereits im Kaupreis 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

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Duschbad aus...



...2025!



Top modern!



Schlafzimmer

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



12 m^2 großer Keller!



Frontansicht



Seitenansicht



Hauseingang

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Treppenhaus

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Grundriss

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Auszeichnung-Capital 2025

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Auszeichnungen

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de