



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-70701

Rarität am Naturschutzgebiet: Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Köln-Dellbrück

Eckdaten

Kaufpreis

799.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	151,0 m²
Nutzfläche	173,0 m²
Grundstücksfläche	3.776,0 m²
Gesamtfläche	324,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1934
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuernung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.09.2025
Energiebedarf	278,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstellungsdatum	25.07.0025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Dellbrück, einer ruhigen Wohnlage am östlichen Stadtrand. Das Haus liegt eingebettet am Ende einer Sackgasse und ausgedehnten Grünflächen, mit direktem Zugang zum Gierather Wald und dem angrenzenden Naturschutzgebiet Dellbrücker Heide. Diese Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch ein außergewöhnliches Naturerlebnis – ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Grünen.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Das lebendige Ortszentrum von Dellbrück mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Wochenmarkt ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – die S-Bahn-Station Köln-Dellbrück (S11) ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Kölner Zentrum in nur rund 20 Minuten. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch Buslinien sowie die Stadtbahnlinien 3 und 18. Auch Autofahrer profitieren von einer guten Erreichbarkeit: Über die B506 sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch die Anschlussstellen zur Autobahn A3 in kurzer Zeit zu erreichen.

Mit dem großen, naturbelassenen Grundstück und altem Baumbestand vereint die Lage das Beste aus zwei Welten – ein idyllisches, grünes Umfeld mit Rückzugscharakter und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Infrastruktur.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1934 bietet mit insgesamt ca. 152 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von 3.776 m² eine seltene Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber oder Investoren.

Die erste Wohneinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 76 m² und überzeugt durch ihre Helligkeit und durchdachte Raumaufteilung. Sie besteht aus einem einladenden Wohnbereich, einem Esszimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer. Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss misst ca. 75 m² und verfügt über ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, Küche und Bad. Besonders hervorzuheben ist das ausgebautе Dachgeschoss, das im Zuge der Modernisierung 1998 vollständig von innen gedämmt wurde. Dieser zusätzliche Raum eignet sich ideal als Büro, Atelier oder Hobbyraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der oberen Einheit erheblich. Dieser Bereich ist eine zu Wohnzwecken ausgebautе Nutzfläche.

Das Gebäude ist voll unterkellert; hier zeigen sich baujahrstypische Feuchtigkeitsschäden. Insgesamt besteht Sanierungsbedarf – eine lohnende Investition für alle, die das Potenzial dieses Hauses erkennen. Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) ist sehr empfehlenswert für eine maximale Förderung. Dieser wird nach einer Energieberatung für Wohngebäude (BAFA) bezuschusst und öffnet den Weg zu höheren Zuschüssen.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand, das direkt an den Gierather Wald und das angrenzende Naturschutzgebiet grenzt. Diese einzigartige Lage bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für Gartenbau, Selbstversorgung oder Tierhaltung. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich ein ehemaliges Lagerhaus sowie eine Hütte, die derzeit als Garage und Abstellfläche genutzt werden – ideal auch für handwerkliche Hobbys oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Das Objekt richtet sich sowohl an naturverbundene Familien mit Kindern als auch an Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Auch für Investoren und Bauträger bietet sich hier Potenzial – allerdings ist eine Neubebauung oder Erweiterung nur im Rahmen der bestehenden Flächen und Bebauung möglich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3123912> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360° - Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.

Die Eckdaten des Hauses im Überblick:

- + Massivbauweise**
- + Dach komplett von innen gedämmt**
- + Bad im EG und OG ca.1995**
- + Gasetagenheizungen 2015**
- + Dachgeschoss ausgebaut (Nutzfläche)**
- + Kunststoffenster mit Doppelverglasung1985**
- + Holzfenster mit Kippfunktion im Dachgeschoss 1998**
- + traumhafter Garten auch für Tierhaltung geeignet**
- + Terrassenplatz im Garten**
- + Garage und zusätzliche Stellplätze**

- Feuchtigkeit im Keller

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie gerne unter 0152 - 546 999 67.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Das Zweifamilienhaus am Naturschutzgebiet in Köln-Dellbrück ist nach Absprache frei. Es wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.

Sofern Sie auf eine ruhige und waldreiche Lage, ein Grundstück mit viel Platz und ein Leben mit der Natur Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien

Jens Berger

Mobil: 0152- 546 999 67

Büro: 02202 - 95 74 990

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

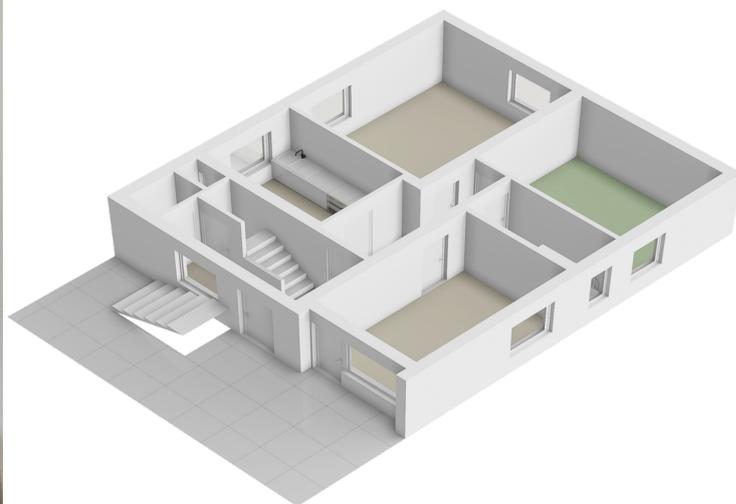
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

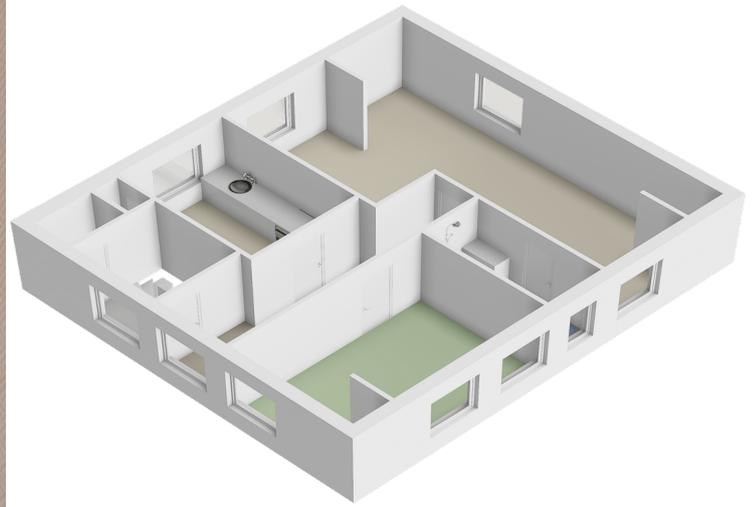
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALCO
IMMOBILIEN

FALCO
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

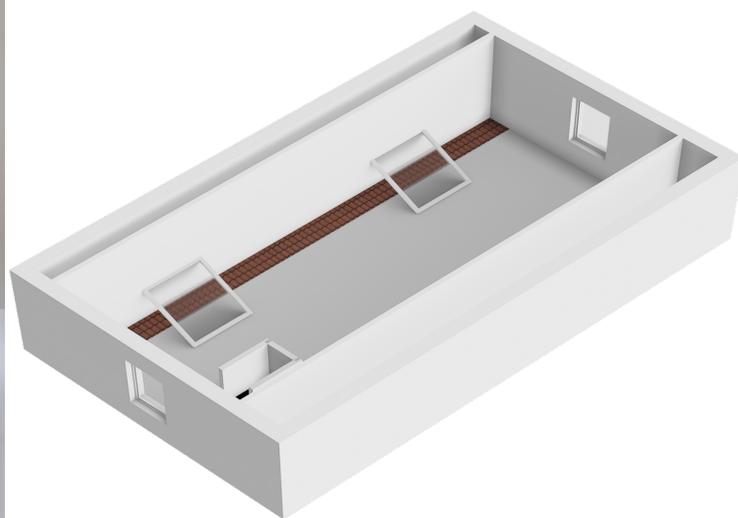
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

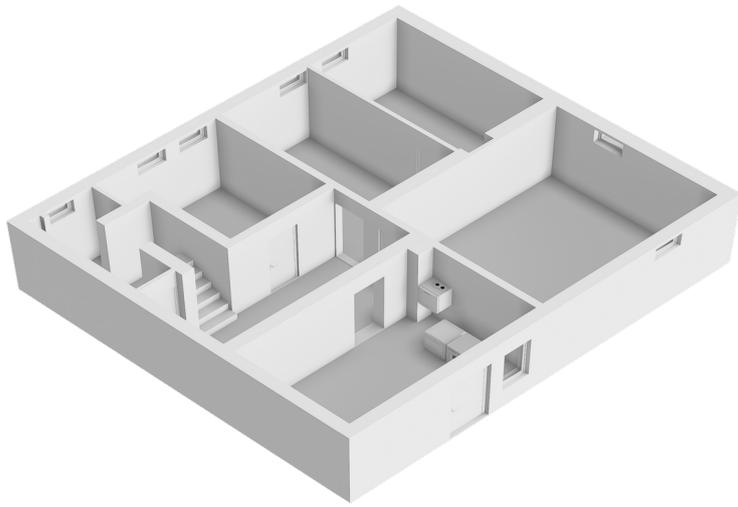
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

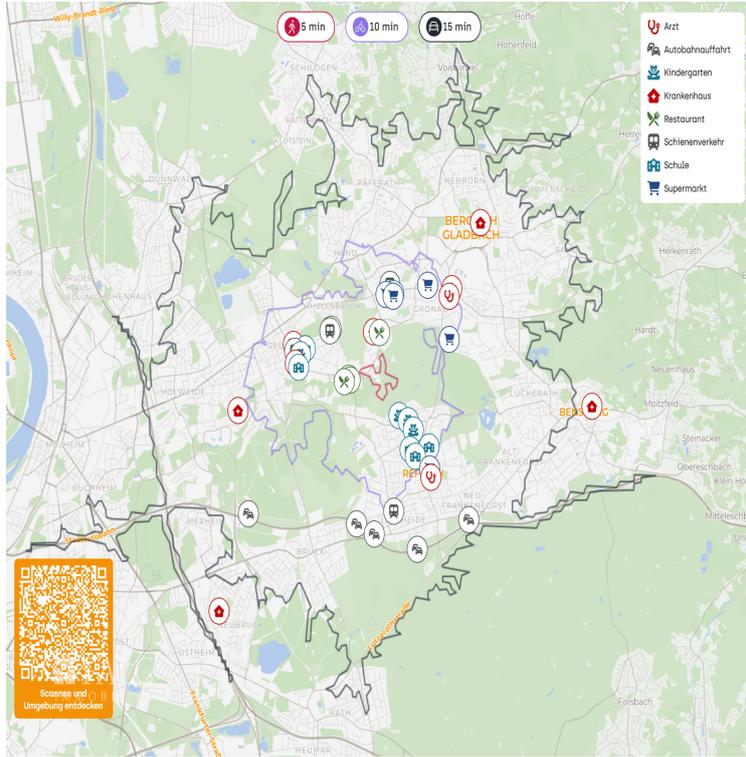


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)