

Köln – Brück

# Gemütliches Reihenmittelhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Köln-Brück

Property ID: 25390033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## At a glance

|                      |           |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25390033  | Purchase Price                | 395.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 88 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 3         |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 2         |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 1         |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1949      | Modernisation / Refurbishment | 2010                                                                      |
|                      |           | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |           | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Central heating                                                             |
| Power Source       | Gas                                                                         |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property



Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property



Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property



Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property



Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property





Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## The property



SCAN ME



### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## A first impression

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses charmante Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> im beliebten Kölner Stadtteil Brück. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen und gepflegten Wohngegend und überzeugt durch seinen besonderen Grundriss sowie liebevoll angelegte Außenbereiche.

Über den geschmackvoll gestalteten Vorgarten (2010) gelangen Sie durch die Haustür von Biffar in den Eingangsbereich des Hauses. Im Hochparterre erwartet Sie der gemütliche Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkten Zugang in den grünen Garten mit großer Terrasse haben. Eine elektrische Markise (2010) sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Die angrenzende Küche bietet einen herrlichen Blick in den Garten und lädt zum Verweilen ein. Auf dieser Etage befindet sich zudem ein Gäste-WC, das im Jahr 2010 vollständig saniert wurde.

Im 1. Obergeschoss liegen das großzügige Schlafzimmer mit viel Tageslicht sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Von hier genießen Sie den schönen Blick in den eigenen Garten.

Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche wurde ebenfalls 2010 aufwendig saniert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei zusätzliche Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung – ideal als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Ein separater Waschkeller ist ebenfalls vorhanden. Über die Kelleraußentreppe gelangen Sie direkt in den Garten.

Der ausgebaut Spitzboden bietet darüber hinaus weiteren praktischen Staufläche.

Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.



Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## Details of amenities

- Fenster von Biffar im gesamten Haus (2010)
- Sanierung Gäste WC/ Bad 1. Obergeschoss (2010)
- Gasheizung von Junkers (2010)
- Haustür von Biffar (2010)
- Neugestaltung des Vorgartens (2011)

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## All about the location

Brück, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil Kölns, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Dellbrück, Rath-Heumar und Königsforst. Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Stadtbahnlinie 1 bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt, mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit den umliegenden Gebieten.

Die Infrastruktur in Brück ist mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Verschiedene Supermärkte, kleinere Geschäfte und Dienstleister sorgen für eine gute Versorgung.

Brück ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und die Nähe zum Königsforst, einem großen Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturbeobachtungen einlädt. Auch der nahe gelegene Höhenfelder See bietet Möglichkeiten zum Baden und zur Erholung in der Natur.

Die Wohnbebauung in Brück besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Grüne Straßen und Parks machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Brück ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Kulturelle Angebote wie Theatergruppen und Musikvereine tragen zur Vielfalt des Stadtteils bei und bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Insgesamt ist Brück ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine ruhige Wohnlage, die naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Property ID: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)