

Köln – Neubrück

Flächenwunder! Reihenmittelhaus mit Garage und großzügigem Platzangebot in Köln-Neubrück

Número da propriedade: 25390027



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 193 m²

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Numa vista geral

Número da propriedade	25390027
Área	ca. 162 m²
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 67 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	01.05.2034
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	68.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



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.

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

O imóvel



Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Uma primeira impressão

Das im Jahr 1993 erbaute Reihemittelhaus mit 5 Zimmern (optimal 6 Zimmer) bietet mit rund ca. 162 m² Wohnfläche auf einem ca. 193 m² großen Grundstück viel Platz und ein durchdachtes Raumkonzept.

Bereits im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie durch eine klare Aufteilung: Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume dieser Ebene. Ein Gäste-WC mit Tageslicht, eine großzügige Küche sowie der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus genießen Sie den Blick in den eigenen Garten, der sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden eignet.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine weitere, geräumige Küche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Kinderzimmer oder Büro können dem Raum eine neue Funktion geben. In einem der beiden Zimmer wurde eine Wand entfernt, so dass aus zwei Zimmern ein großer Raum entstanden ist. Durch die noch vorhandene separate Zimmertür lässt sich dies mit wenig Aufwand und eine Trockenbauwand wieder rückgängig machen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie einem großen Schlafzimmer mit Blick in den Garten.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich gut als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro eignen. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie die Möglichkeit, einen Hobby- oder Fitnessraum einzurichten. Eine fußläufig schnell erreichbare Garage rundet das Angebot ab.

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Tudo sobre a localização

Neubrück ist ein vielseitiger Stadtteil im Osten Kölns und grenzt an die Stadtteile Höhenberg, Merheim und Ostheim. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Stadtbahnlinien und Busverbindungen ermöglichen schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Autobahn A3 eine gute Anbindung an das Autobahnnetz.

Die Infrastruktur in Neubrück ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Das Einkaufszentrum "Neumarkt" und die Hauptstraße bieten eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Einrichtungen.

Neubrück ist bekannt für seine vielfältige Architektur, die von historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Dies bietet ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse.

Für Erholung und Freizeit bietet Neubrück mit dem Flughafenpark und dem nahe gelegenen Adenauer Weiher ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten.

Das gesellschaftliche Leben in Neubrück ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und lokale Initiativen tragen zum Gemeinschaftsgefühl bei und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Teilhabe und Integration.

Insgesamt ist Neubrück ein attraktiver und vielseitiger Stadtteil, der durch eine gute Infrastruktur, eine abwechslungsreiche Architektur und eine angenehme Wohnlage überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein schönes Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com