

Köln - Brück

# Wohnen am Waldrand – großzügiges Baugrundstück mit Bestandsgebäude in Köln-Brück

Objektnummer: 26390005



**KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 981 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26390005               |
| Wohnfläche   | ca. 175 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach               |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1976                   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 790.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 25 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin,<br>Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Energieinformationen        | <b>BEDARF</b>               |
| Endenergiebedarf            | 337.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Baujahr laut Energieausweis | 1976                        |

Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



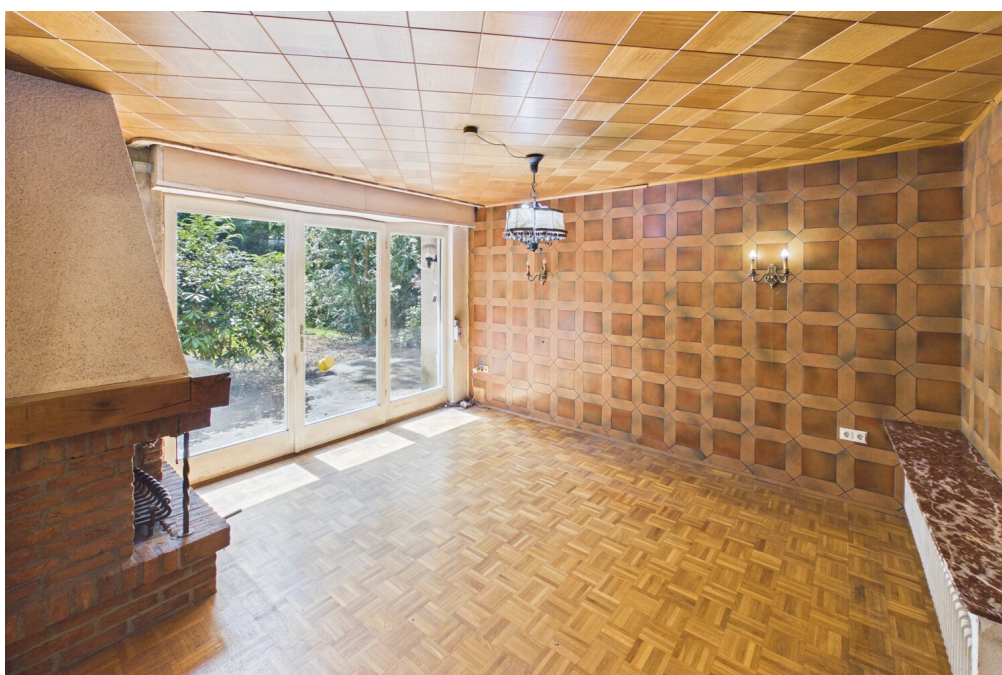
Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



### 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.

Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück**

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Objekt befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage von Köln-Brück und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 981 m<sup>2</sup> Fläche. Die Umgebung ist gewachsen, grün und angenehm zurückgezogen. Besonders prägend ist die Nähe zu den umliegenden Grün- und Freiflächen, die dem Grundstück eine ruhige Wohnatmosphäre verleihen und es von vielen klassischen innerstädtischen Lagen deutlich abheben.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer. Die vorhandene Bebauung bietet eine solide Grundlage für unterschiedliche Überlegungen, sollte jedoch im Hinblick auf Zustand, Modernisierungsbedarf und künftige Nutzung sorgfältig geprüft werden. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass eine umfassende Sanierung oder eine grundsätzliche Neubewertung der bestehenden Substanz erforderlich sein kann.

Der eigentliche Reiz des Angebots liegt in der Kombination aus Grundstücksgröße, ruhiger Lage und naturnahem Umfeld. Wer hier plant, sollte weniger ein bezugsfertiges Haus erwarten, sondern vielmehr ein Objekt mit Entwicklungsspielraum an einem Standort, der innerhalb Kölns nicht alltäglich ist.

**Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Köln-Brück, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im rechtsrheinischen Köln. Der Stadtteil ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnstraßen und einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden. Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage am Wald, die dem Standort einen naturnahen und zugleich geschützten Charakter verleiht.

Der Wald beginnt praktisch unmittelbar am Grundstück. Spazierwege, Laufstrecken und Naturflächen sind damit ohne Anfahrt erreichbar und lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. Diese Nähe zur Natur ist innerhalb des Kölner Stadtgebiets nicht selbstverständlich und prägt das Wohnumfeld spürbar. Sie sorgt für Ruhe, eine gute Aufenthaltsqualität und ein Wohngefühl, das sich deutlich von dichter bebauten innerstädtischen Lagen unterscheidet.

Trotz der grünen Umgebung ist die Lage alltagstauglich angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen befinden sich im Stadtteil und in den umliegenden Bereichen. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Menschen, die ruhig wohnen möchten, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Von Köln-Brück bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie in die angrenzenden rechtsrheinischen Stadtteile. Fußläufig ist die Bahnhaltestelle Lustheide schneller erreichbar als die Haltestelle Brück. Beide Haltestellen werden von derselben Bahnlinie, der Linie 1, bedient. Von beiden Stationen aus bestehen direkte Verbindungen sowohl in Richtung Köln als auch in Richtung Bensberg. Mit dem Auto sind die Kölner Innenstadt, die umliegenden Stadtteile und das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen direkt am Wald mit den Vorteilen eines etablierten Kölner Stadtteils. Sie bietet kurze Wege ins Grüne, eine gewachsene Nachbarschaft und eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf – eine Kombination, die in Köln nur selten in dieser Form zu finden ist.

**Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26390005 - 51109 Köln - Brück**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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