

Köln – Neubrück

## Renovated 3-room maisonette apartment with 2 balconies – Ideal investment property

Property ID: 25390014



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

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

Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## At a glance

|                      |           |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25390014  | Purchase Price                | 199.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 80 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 2         |                               |                                                                           |
| Rooms                | 3         |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 2         | Modernisation / Refurbishment | 2012                                                                      |
| Bathrooms            | 1         | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1969      | Rentable space                | ca. 80 m²                                                                 |
|                      |           | Equipment                     | Guest WC, Balcony                                                         |

Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 99999.99 kWh/m²a               |
| Energy certificate valid until | 15.05.2029       | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1965                           |

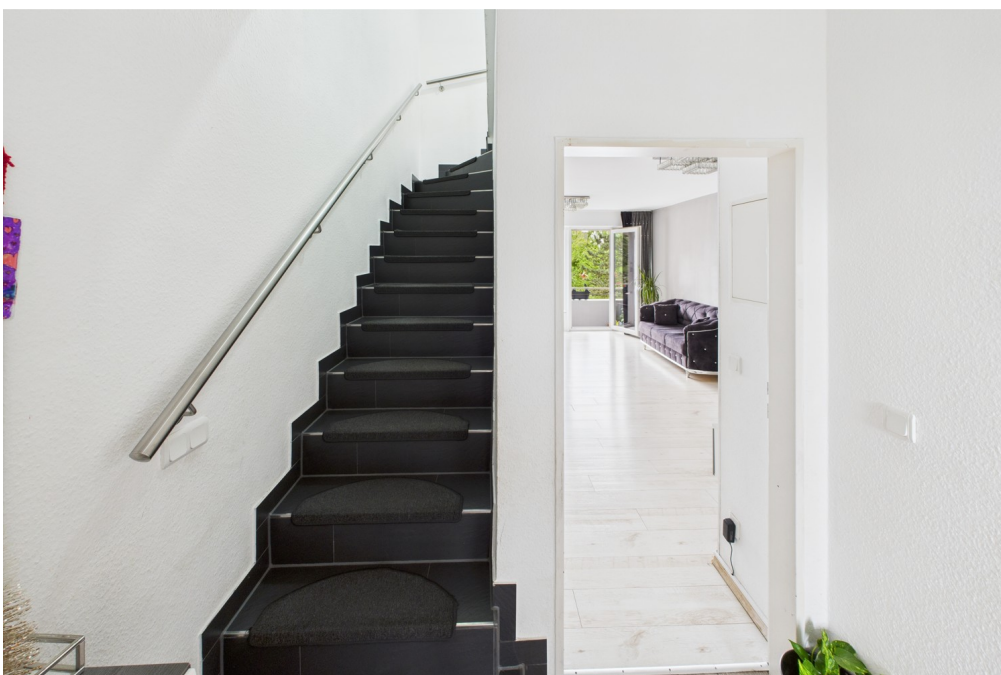
Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



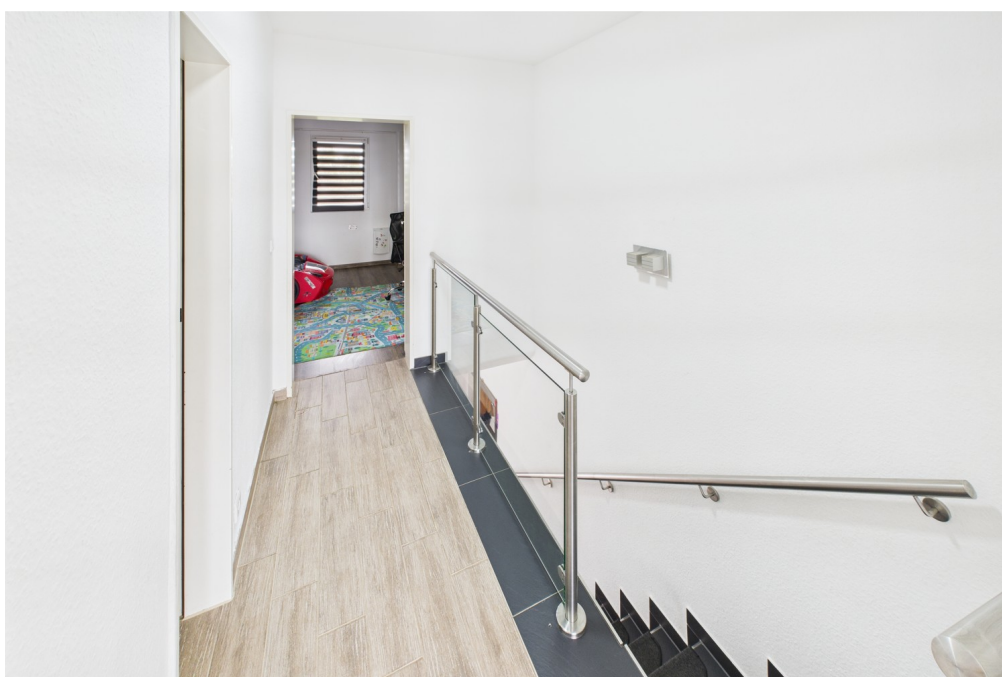
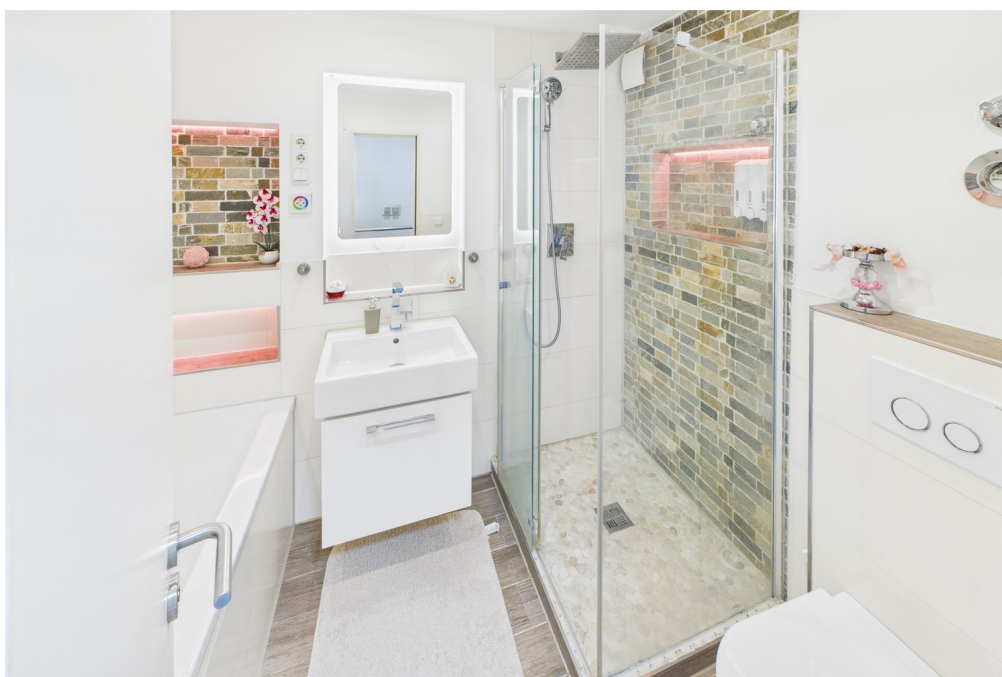
Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## A first impression

This high-quality, modernized maisonette apartment is located in a multi-family building dating from 1968 and, with approximately 80 m<sup>2</sup> of living space, represents an attractive investment opportunity – ideal for investors seeking a sound property with good rental potential. The apartment underwent a comprehensive renovation in 2013, including upgrades to the electrical system, plumbing, flooring, and all interior fittings to contemporary standards. The modern layout across two floors, clean lines, and high-quality finishes make this unit particularly appealing to both owner-occupiers and prospective tenants. The lower level boasts a spacious living and dining area, large windows, and access to one of the two balconies. The kitchen is tastefully integrated into the living area. A separate guest WC completes the amenities on this floor. An internal staircase leads to the upper level, which features two well-proportioned bedrooms and a modern bathroom with a walk-in shower, bathtub, and stylish lighting. An additional balcony is also available on this level. The large residential complex, solid construction, and modern condition of the apartment all point to sustainable value appreciation and good rental potential. Thanks to its attractive features and well-designed layout, the property is ideally suited to couples or small families as the target tenant group.

Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## All about the location

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.

Property ID: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 99999.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## 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)