

Köln – Neubrück

# Space miracle! Terraced house with garage and generous living space in Cologne-Neubrück

Property ID: 25390027



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 188 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

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

Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## At a glance

Property ID	25390027
Living Space	ca. 162 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 67 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	01.05.2034
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	68.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1993



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property





Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property





Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



### 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.

Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property





Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property





Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property





Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property





Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## The property



Property ID: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## A first impression

Built in 1993, this terraced house with 5 rooms (ideally 6) offers approximately 162 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 193 m<sup>2</sup> plot, providing ample room and a well-designed floor plan. The ground floor boasts a clear layout: from the hallway, you can access all the rooms on this level. A guest WC with natural light, a spacious kitchen, and the bright living and dining area with direct access to the terrace create an inviting atmosphere. From here, you can enjoy views of your own garden, which is ideal for relaxing or entertaining. The first floor features another spacious kitchen, offering a variety of uses. It could easily be converted into a children's room or an office. In one of the two rooms, a wall has been removed, creating one large room. However, thanks to the existing separate door, this can be easily reversed with the addition of a drywall partition. This floor also includes a bathroom with a shower and bathtub, as well as a large bedroom overlooking the garden. On the second floor are two further rooms, ideal as children's rooms, guest rooms, or an office. This level also features a bathroom with a bathtub and shower. The house has a full basement, offering ample storage space and the possibility of setting up a hobby room or fitness room. A garage within easy walking distance completes the property.

Property ID: 25390027 - 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: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Property ID: 25390027 - 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)