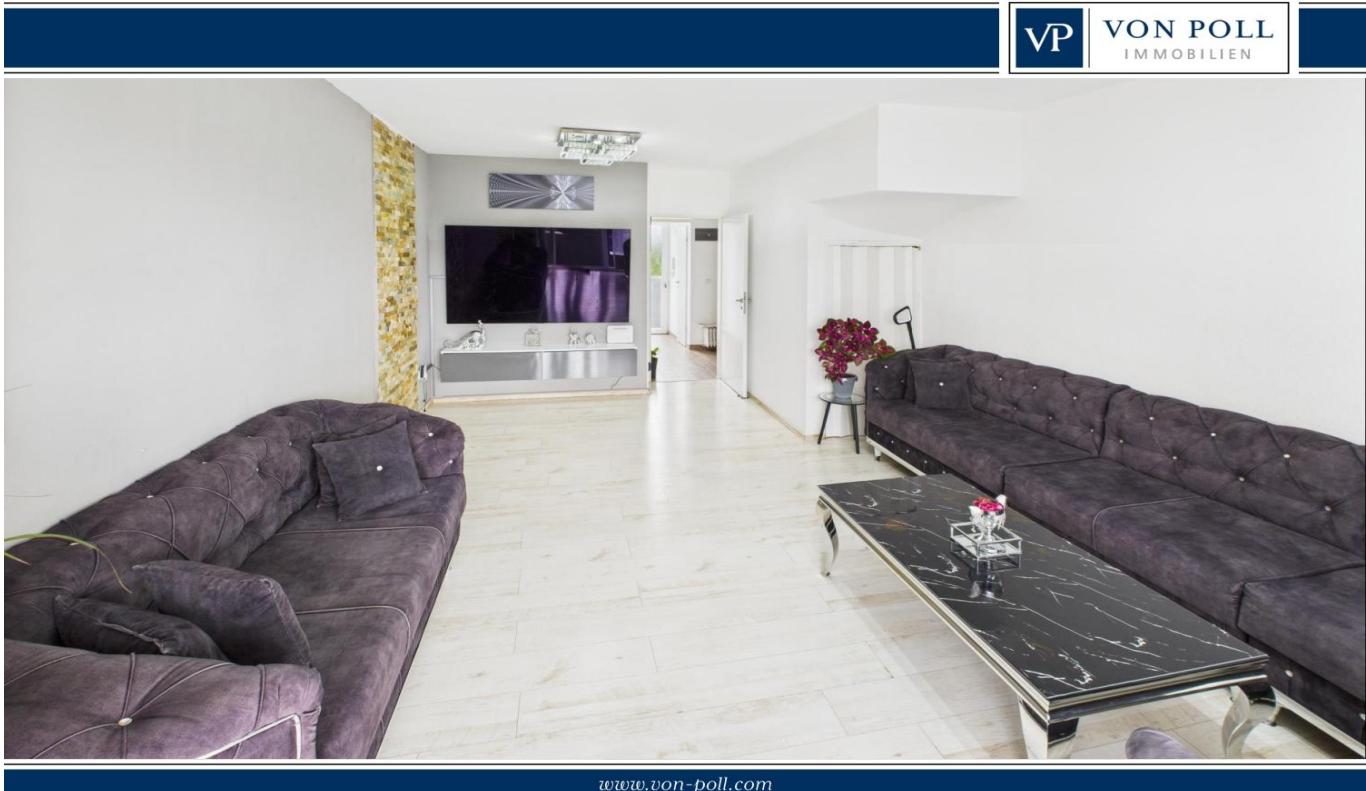


Köln – Neubrück

## Apartamento dúplex de 3 habitaciones reformado con 2 balcones: propiedad ideal para inversión.

**Número de propiedad: 25390014**



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

**PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## De un vistazo

Número de propiedad	25390014
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1969

Precio de compra	199.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie alquilable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	99999.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.05.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1965

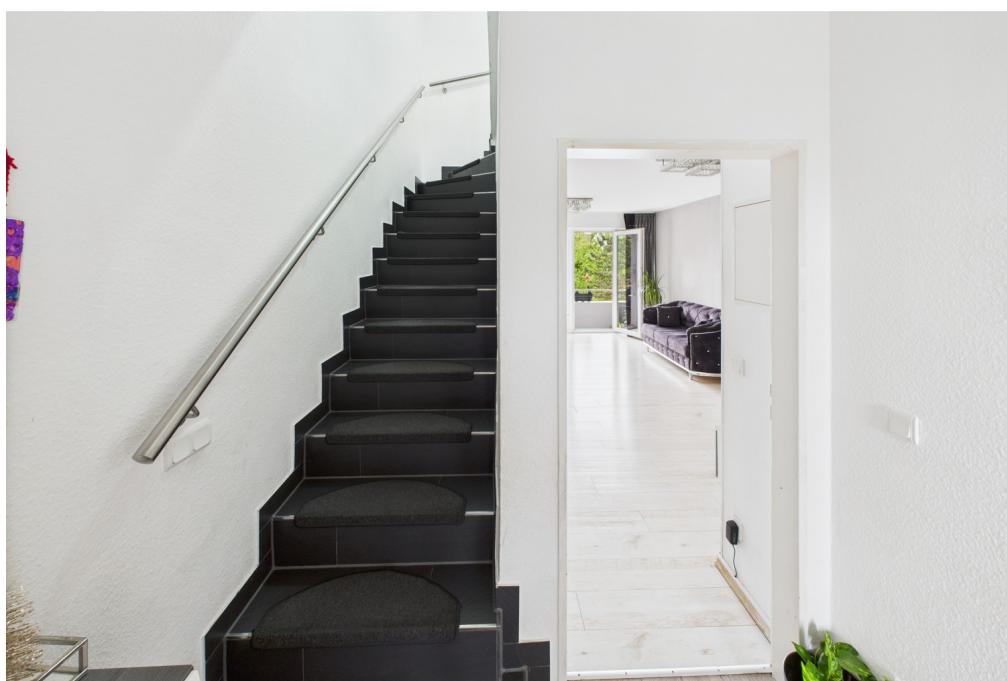
Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



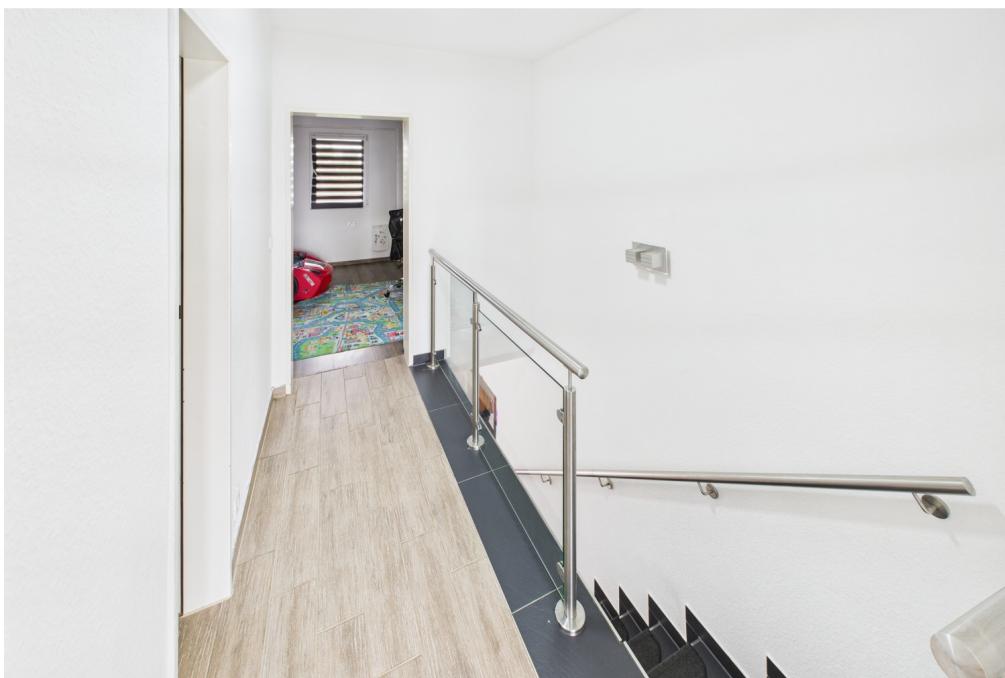
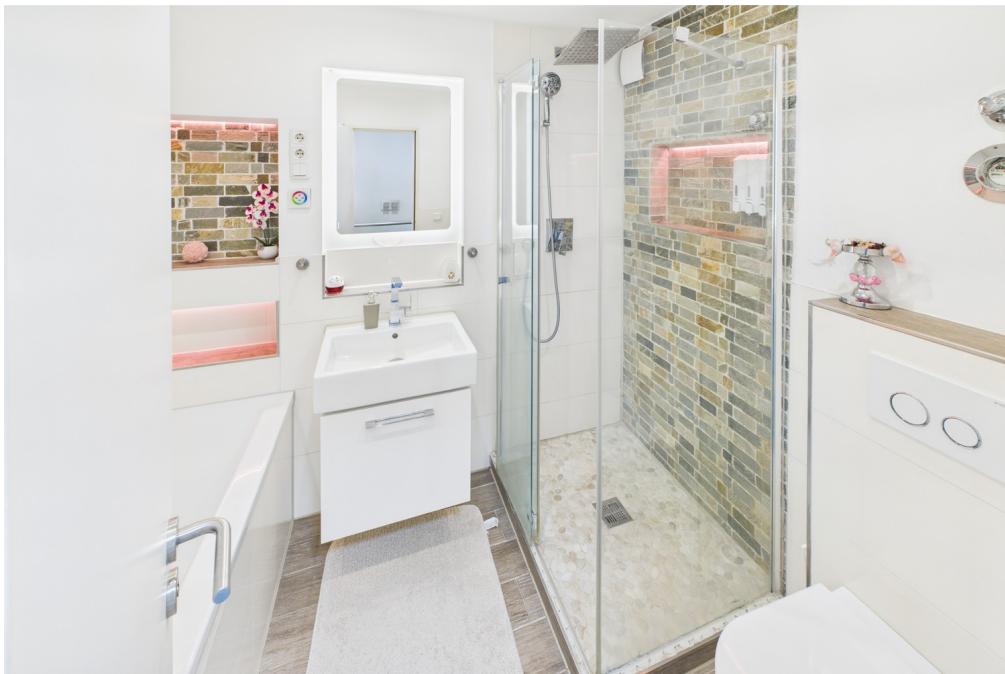
Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



### 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

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

Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex modernizado y de alta calidad se encuentra en un edificio multifamiliar de 1968 y, con aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de superficie habitable, representa una atractiva oportunidad de inversión, ideal para inversores que buscan una propiedad sólida con buen potencial de alquiler. El apartamento se sometió a una reforma integral en 2013, que incluyó mejoras en el sistema eléctrico, la fontanería, el suelo y todos los accesorios interiores según los estándares contemporáneos. Su moderna distribución en dos plantas, sus líneas limpias y sus acabados de alta calidad lo hacen especialmente atractivo tanto para propietarios como para futuros inquilinos. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor, grandes ventanales y acceso a uno de los dos balcones. La cocina está elegantemente integrada en el salón. Un aseo de cortesía independiente completa las comodidades de esta planta. Una escalera interior conduce a la planta superior, que cuenta con dos dormitorios bien proporcionados y un moderno baño con ducha a ras de suelo, bañera e iluminación elegante. También hay un balcón adicional en esta planta. El amplio complejo residencial, la sólida construcción y el moderno estado del apartamento apuntan a una revalorización sostenible y un buen potencial de alquiler. Gracias a sus atractivas características y su cuidada distribución, la propiedad es ideal para parejas o familias pequeñas como grupo objetivo de inquilinos.

Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Otros datos

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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