

Köln – Neubrück

## ¡Un milagro de espacio! Casa adosada con garaje y amplio espacio habitable en Colonia-Neubrück.

Número de propiedad: 25390027



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25390027 - 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: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25390027   |
| Superficie habitable | ca. 162 m² |
| Habitaciones         | 6          |
| Dormitorios          | 5          |
| Baños                | 2          |
| Año de construcción  | 1993       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 549.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 67 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Tele                |
| Certificado energético válido hasta | 01.05.2034          |
| Fuente de energía                   | Distrito            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 68.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1993                   |

Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



### 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 de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## Una primera impresión

Construida en 1993, esta casa adosada de 5 habitaciones (idealmente 6) ofrece aproximadamente 162 m² de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 193 m², ofreciendo un amplio espacio y una distribución impecable. La planta baja presenta una distribución clara: desde el recibidor se accede a todas las estancias de este nivel. Un aseo de cortesía con luz natural, una amplia cocina y el luminoso salón-comedor con acceso directo a la terraza crean un ambiente acogedor. Desde aquí, podrá disfrutar de las vistas a su propio jardín, ideal para relajarse o entretenerse. La primera planta cuenta con otra espaciosa cocina, que ofrece diversos usos. Podría convertirse fácilmente en una habitación infantil o un despacho. En una de las dos habitaciones se ha eliminado una pared, creando una gran estancia. Sin embargo, gracias a la puerta independiente existente, esto se puede revertir fácilmente añadiendo un tabique de pladur. Esta planta también incluye un baño con ducha y bañera, así como un amplio dormitorio con vistas al jardín. En la segunda planta hay dos habitaciones más, ideales como habitaciones infantiles, de invitados o despacho. Esta planta también cuenta con un baño con bañera y ducha. La casa dispone de un sótano completo, que ofrece amplio espacio de almacenamiento y la posibilidad de habilitar una sala de ocio o un gimnasio. Un garaje a poca distancia a pie completa la propiedad.

Número de propiedad: 25390027 - 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: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25390027 - 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)