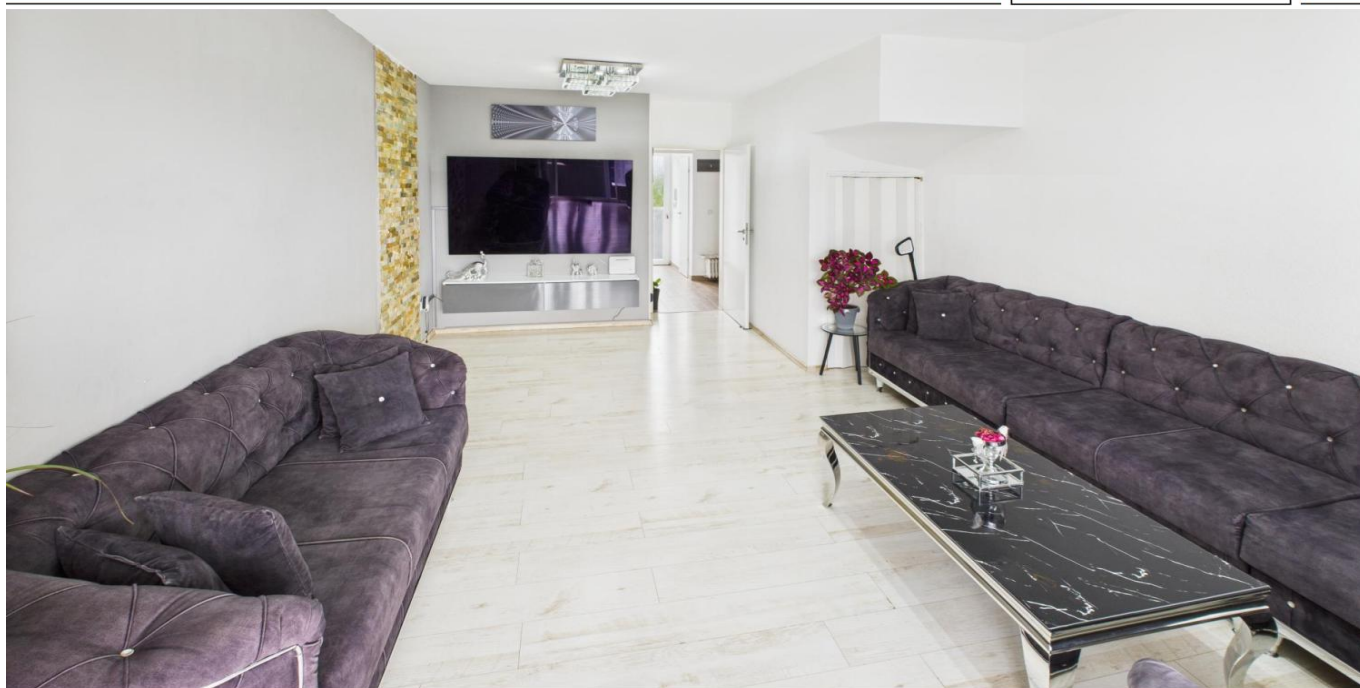


Köln – Neubrück

## Appartement en duplex de 3 pièces rénové avec 2 balcons – Investissement idéal

CODE DU BIEN: 25390014



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390014
Surface habitable	ca. 80 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1969

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Espace locatif	ca. 80 m²
Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	99999.99 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

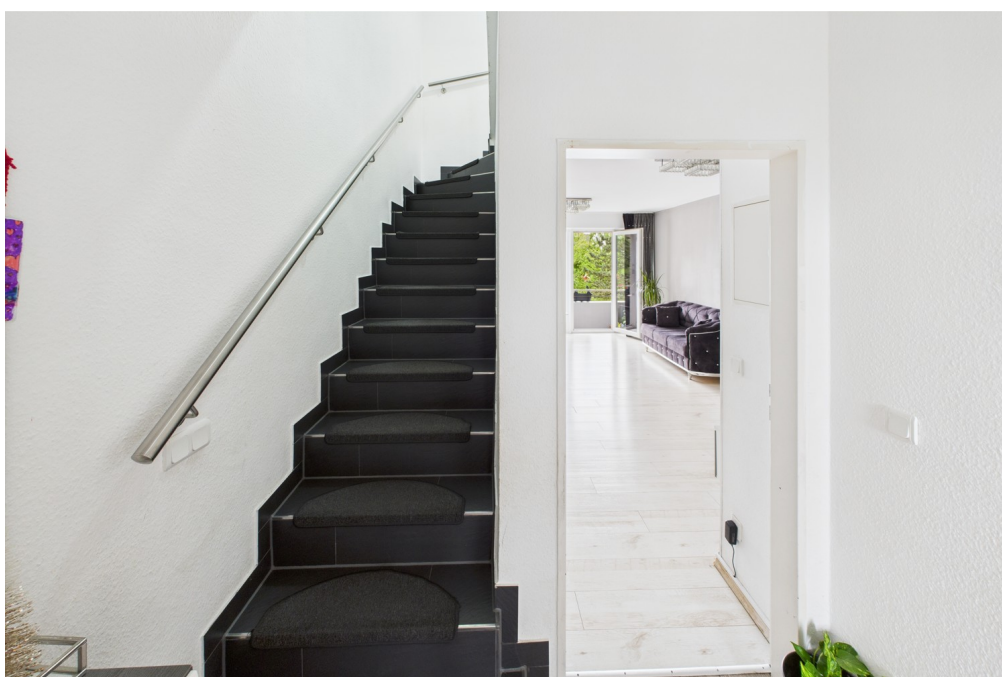
CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété





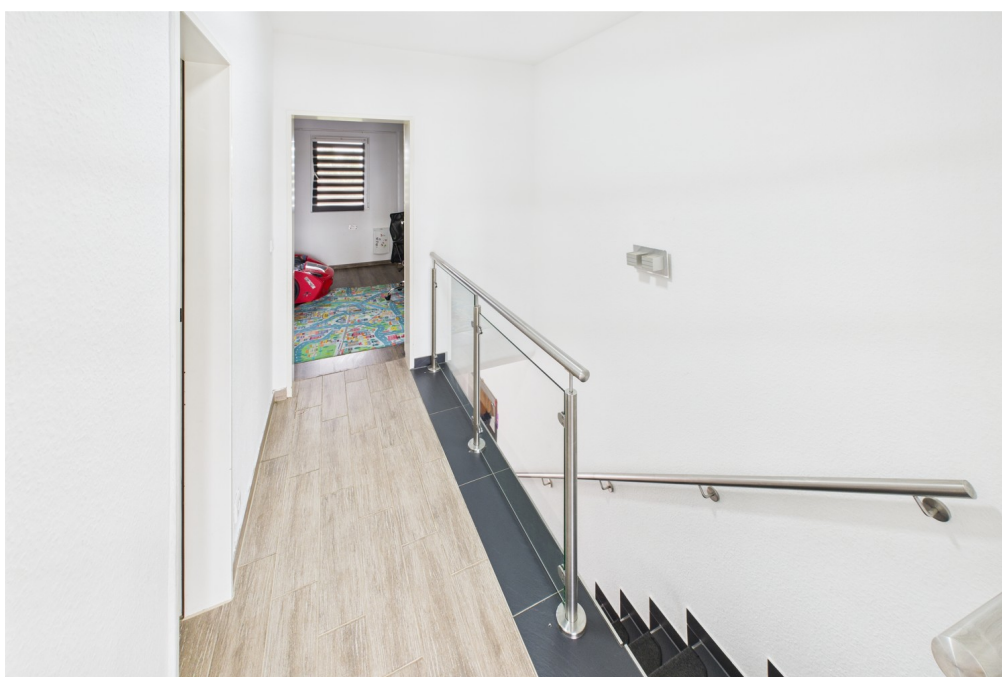
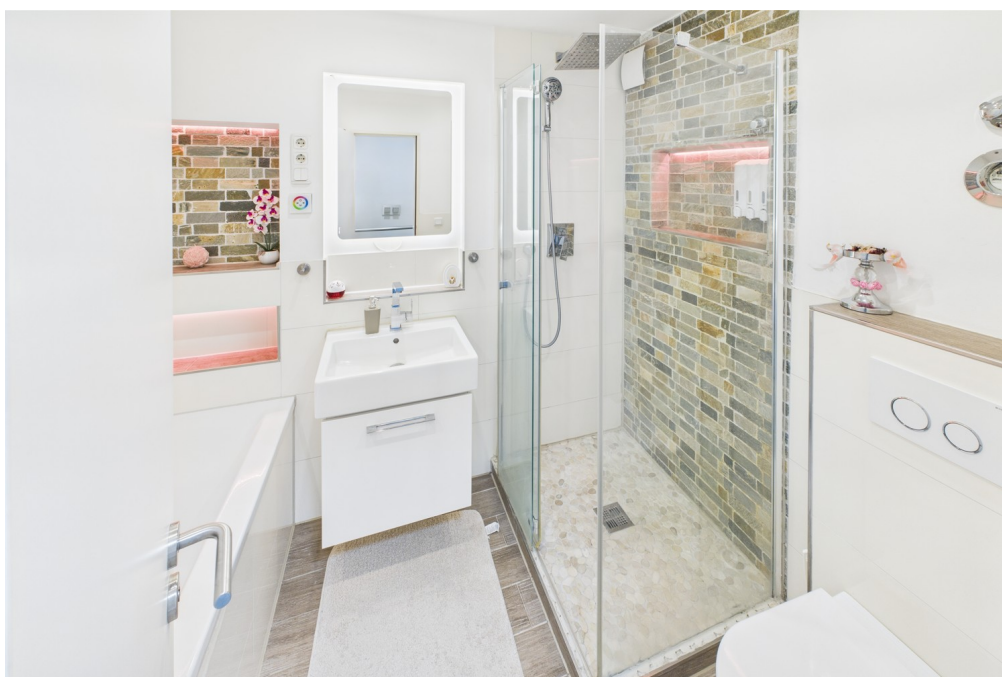
CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, entièrement rénové et modernisé, se situe dans un immeuble de 1968. Avec ses 80 m<sup>2</sup> habitables, il représente une excellente opportunité d'investissement, idéale pour les investisseurs recherchant un bien solide à fort potentiel locatif. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2013, incluant la modernisation de l'électricité, de la plomberie, des sols et de tous les aménagements intérieurs. Son agencement moderne sur deux niveaux, ses lignes épurées et ses finitions haut de gamme séduisent autant les propriétaires occupants que les locataires potentiels. Le niveau inférieur offre un vaste séjour/salle à manger, de grandes fenêtres et un accès à l'un des deux balcons. La cuisine est harmonieusement intégrée au séjour. Un WC séparé complète ce niveau. Un escalier intérieur mène à l'étage, qui comprend deux chambres de belles dimensions et une salle de bains moderne avec douche à l'italienne, baignoire et éclairage élégant. Un balcon supplémentaire est également disponible à cet étage. L'importance du complexe résidentiel, la qualité de la construction et l'état impeccable de l'appartement sont autant d'atouts qui garantissent une plus-value durable et un excellent potentiel locatif. Grâce à ses atouts et à son agencement bien pensé, ce bien est idéal pour les couples ou les petites familles qui constituent le groupe cible de locataires.



**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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