

Köln – Brück

# Maison mitoyenne confortable avec jardin dans un quartier résidentiel calme du quartier prisé de Cologne-Brück

**CODE DU BIEN: 25390033**



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390033	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2010
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1949	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



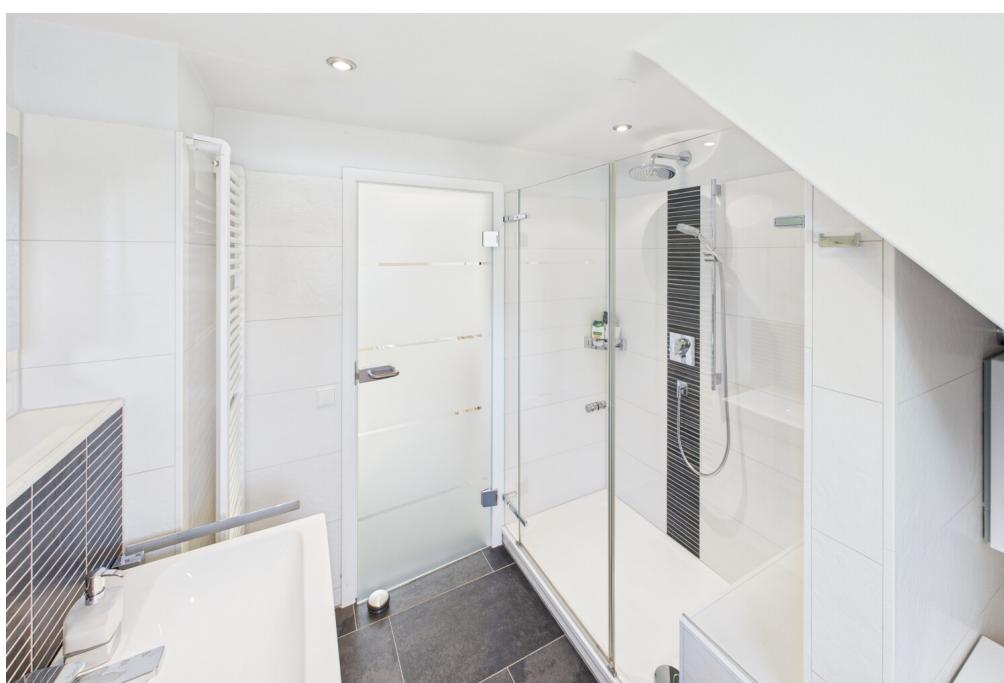
CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück

## La propriété



### 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.

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

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## Une première impression

Von Poll Immobilien vous présente cette charmante maison mitoyenne d'environ 88 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 250 m<sup>2</sup>, située dans le quartier prisé de Brück à Cologne. Nichée dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu, la maison séduit par son agencement original et ses espaces extérieurs soigneusement aménagés. Le jardin de devant, créé avec goût en 2010, mène, par la porte d'entrée installée par Biffar, au hall d'entrée. Au rez-de-chaussée surélevé, vous trouverez un espace de vie confortable comprenant un salon et une salle à manger, donnant directement sur un jardin luxuriant agrémenté d'une grande terrasse. Un store électrique (2010) offre une agréable ombre aux beaux jours. La cuisine attenante bénéficie d'une vue magnifique sur le jardin et invite à la détente. Un WC invités, entièrement rénové en 2010, se trouve également à ce niveau. Au premier étage, vous découvrirez la spacieuse chambre parentale baignée de lumière naturelle, ainsi qu'une autre pièce pouvant servir de chambre d'enfant ou de bureau. De là, vous profiterez d'une jolie vue sur votre jardin privatif. La salle de bains moderne, dotée d'une douche à l'italienne, a été entièrement rénovée en 2010 et arbore un design contemporain. Au sous-sol, vous trouverez deux pièces supplémentaires offrant de multiples possibilités d'aménagement : espace de rangement, salle de loisirs ou atelier. Une buanderie séparée est également disponible. Un escalier extérieur au sous-sol donne directement sur le jardin. Les combles aménagés offrent un espace de rangement supplémentaire. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été demandé et sera fourni ultérieurement.

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## Détails des commodités

- Fenster von Biffar im gesamten Haus (2010)
- Sanierung Gäste WC/ Bad 1. Obergeschoss (2010)
- Gasheizung von Junkers (2010)
- Haustür von Biffar (2010)
- Neugestaltung des Vorgartens (2011)

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## Tout sur l'emplacement

Brück, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil Kölns, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Dellbrück, Rath-Heumar und Königsforst. Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Stadtbahnlinie 1 bietet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt, mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit den umliegenden Gebieten.

Die Infrastruktur in Brück ist mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Verschiedene Supermärkte, kleinere Geschäfte und Dienstleister sorgen für eine gute Versorgung.

Brück ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und die Nähe zum Königsforst, einem großen Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturbeobachtungen einlädt. Auch der nahe gelegene Höhenfelder See bietet Möglichkeiten zum Baden und zur Erholung in der Natur.

Die Wohnbebauung in Brück besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Grüne Straßen und Parks machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Brück ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Kulturelle Angebote wie Theatergruppen und Musikvereine tragen zur Vielfalt des Stadtteils bei und bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Insgesamt ist Brück ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine ruhige Wohnlage, die naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## Plus d'informations

**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

**CODE DU BIEN: 25390033 - 51109 Köln – Brück**

## 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)