Köln – Neubrück

Flächenwunder! Reihenmittelhaus mit Garage und großzügigem Platzangebot in Köln-Neubrück

??????? ????????: 25390027

???? ??????: 549.000 EUR • ?????????: ca. 162 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 188 m²

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ??? ?????

??????? ????????	25390027
?????????	ca. 162 m²
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	549.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 67 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.05.2034
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

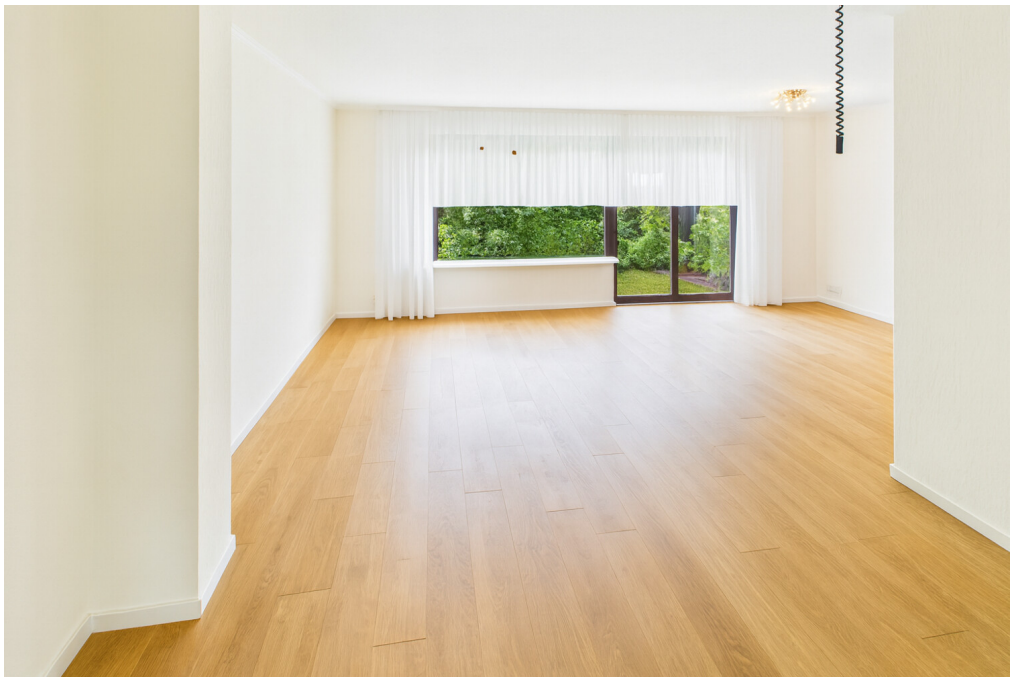
?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	68.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????



??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

DEKRA Standard Sachverständige/r für Immobilienbewertung D1 Standard EFH / ZFH
www.dekra-engel.de
Gültig bis 02/2027
DEKRA zertifiziert

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

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

?? ???????

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

??? ????? ????????

Das im Jahr 1993 erbaute Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern (optimal 6 Zimmer) bietet mit rund ca. 162 m² Wohnfläche auf einem ca. 193 m² großen Grundstück viel Platz und ein durchdachtes Raumkonzept.

Bereits im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie durch eine klare Aufteilung: Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume dieser Ebene. Ein Gäste-WC mit Tageslicht, eine großzügige Küche sowie der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus genießen Sie den Blick in den eigenen Garten, der sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden eignet.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine weitere, geräumige Küche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Kinderzimmer oder Büro können dem Raum eine neue Funktion geben. In einem der beiden Zimmer wurde eine Wand entfernt, so dass aus zwei Zimmern ein großer Raum entstanden ist. Durch die noch vorhandene separate Zimmertür lässt sich dies mit wenig Aufwand und eine Trockenbauwand wieder rückgängig machen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie einem großen Schlafzimmer mit Blick in den Garten.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich gut als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro eignen. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie die Möglichkeit, einen Hobby- oder Fitnessraum einzurichten. Eine fußläufig schnell erreichbare Garage rundet das Angebot ab.

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com