

Köln – Brück

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Köln-Brück

????????? ??????????: 25390033



www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 88 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 250 m²

??????? ????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ??? ??????

???????? ?????????	25390033	???? ?????	395.000 EUR
??????????	ca. 88 m²	??????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	???? ???????????	2010
???? ???????????	1949	??????	??????
		??????????	
		??????	???????, WC
			???????????, ?????,
			???????????????
			???????

??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

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

??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



??????? ???????? : 25390033 - 51109 Köln – Brück

?? ????????



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

??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses charmante Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 250 m² im beliebten Kölner Stadtteil Brück. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen und gepflegten Wohngegend und überzeugt durch seinen besonderen Grundriss sowie liebevoll angelegte Außenbereiche.

Über den geschmackvoll gestalteten Vorgarten (2010) gelangen Sie durch die Haustür von Biffar in den Eingangsbereich des Hauses. Im Hochparterre erwartet Sie der gemütliche Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkten Zugang in den grünen Garten mit großer Terrasse haben. Eine elektrische Markise (2010) sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Die angrenzende Küche bietet einen herrlichen Blick in den Garten und lädt zum Verweilen ein. Auf dieser Etage befindet sich zudem ein Gäste-WC, das im Jahr 2010 vollständig saniert wurde.

Im 1. Obergeschoss liegen das großzügige Schlafzimmer mit viel Tageslicht sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Von hier genießen Sie den schönen Blick in den eigenen Garten.

Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche wurde ebenfalls 2010 aufwendig saniert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei zusätzliche Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung – ideal als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Ein separater Waschkeller ist ebenfalls vorhanden. Über die Kelleraußentreppe gelangen Sie direkt in den Garten.

Der ausgebaut Spitzboden bietet darüber hinaus weiteren praktischen Staufläche.

Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.

??????? ????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

- 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)

??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

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.

??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

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.

??????? ?????????: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

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

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