

Köln – Neubrück

## Felújított, 3 szobás, 2 erkélyes maisonette lakás – Ideális befektetésnek

VP azonosító: 25390014



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

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Áttekintés

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| VP azonosító    | 25390014  |
| Hasznos lakótér | ca. 80 m² |
| Emelet          | 2         |
| Szobák          | 3         |
| Hálósobák       | 2         |
| Fürdoszobák     | 1         |
| Építés éve      | 1969      |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 199.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2012                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Bérelhető terület        | ca. 80 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Vendég WC, Erkély                                                         |

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Táv           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.05.2029    |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés      |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 99999.99 kWh/m²a    |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1965                |

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



### 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

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Az első benyomás

Ez a kiváló minőségű, modernizált maisonette lakás egy 1968-ból származó társasházban található, és körülbelül 80 m<sup>2</sup> lakóterületével vonzó befektetési lehetőséget kínál – ideális azoknak a befektetőknek, akik jó bérbeadási potenciállal rendelkező, stabil ingatlant keresnek. A lakás 2013-ban átfogó felújításon esett át, amely magában foglalta az elektromos rendszert, a vízvezeték, a padlóburkolat és az összes belső berendezés korszerűsítését. A két szinten átívelő modern elrendezés, a letisztult vonalak és a kiváló minőségű kivitelezés különösen vonzóvá teszi ezt a lakást mind a tulajdonosok, mind a leendő bérlok számára. Az alsó szinten tágas nappali és étkező, nagy ablakok és a két erkély egyikére való kijárat található. A konyha ízlésesen integrált a nappaliba. Egy külön vendég-WC teszi teljessé az emelet kényelmét. Egy belső lépcső vezet a felső szintre, ahol két arányos hálószoba és egy modern fürdőszoba található zuhanyzóval, fürdőkáddal és stílusos világítással. Ezen a szinten egy további erkély is található. A nagy lakópark, a masszív szerkezet és a lakás modern állapota mind a fenntartható értéknövekedésre és a jó bérbeadási potenciálra utal. Vonzó adottságainak és jól megtervezett elrendezésének köszönhetően az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára, mint célbérlo csoportnak.

**VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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