

Köln – Neubrück

Térzsoda! Sorház garázzsal és tágas lakótérrel Köln-Neubrückben

VP azonosító: 25390027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 188 m²

VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

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

VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Áttekintés

VP azonosító	25390027
Hasznos lakótér	ca. 162 m²
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 67 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.05.2034
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	68.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



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.

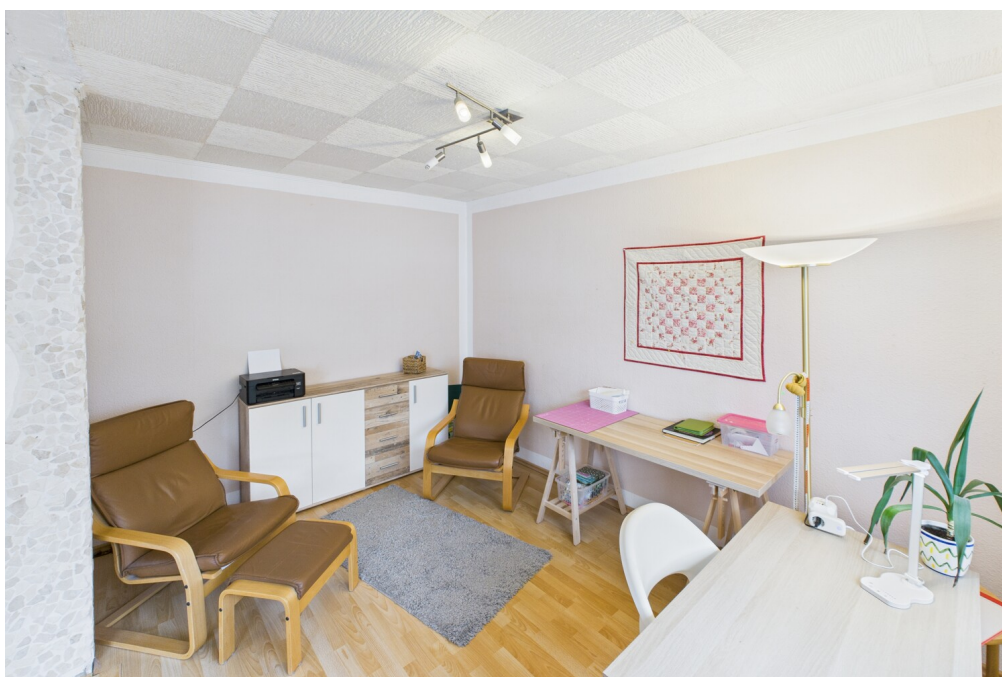
VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az ingatlan



VP azonosító: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Az első benyomás

Az 1993-ban épült, 5 (ideális esetben 6) szobás sorház körülbelül 162 m² lakóteret kínál egy nagyjából 193 m²-es telken, bőséges teret és jól megtervezett alaprajzot biztosítva. A földszint letisztult elrendezése: a folyosóról megközelíthető az összes szoba ezen a szinten. A természetes fénnel megvilágított vendég-WC, a tágas konyha, valamint a teraszra közvetlen kijáráttal rendelkező világos nappali-étkező kellemes hangulatot teremt. Innen a saját kertre nyíló kilátás nyílik, amely ideális pihenésre vagy szórakozásra. Az első emeleten egy másik tágas konyha található, amely változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Könnyen átalakítható gyerekszobává vagy irodává. Az egyik szobában egy falat elbontottak, így egy nagy szoba jött létre. A meglévő külön ajtónak köszönhetően azonban ez egy gipszkarton válaszfal hozzáadásával könnyen megfordítható. Ezen a szinten található még egy zuhanyzós és kádás fürdőszoba, valamint egy nagy hálószoba, ahonnan kilátás nyílik a kertre. A második emeleten további két szoba található, amelyek ideálisak gyerekszobának, vendégszobának vagy irodának. Ezen a szinten található még egy kádás és zuhanyzós fürdőszoba. A ház teljes pincével rendelkezik, amely bőséges tárolóhelyet kínál, és lehetőséget kínál hobbiszoba vagy fitnessszterem kialakítására. A garázs gyalogosan is könnyen elérhető.

VP azonosító: 25390027 - 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: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

További információ / adatok

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 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: 25390027 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com