

Köln – Neubrück

Miracolo di spazio! Casa a schiera con garage e ampio spazio abitativo a Colonia-Neubrück

Codice oggetto: 25390027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m²

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390027
Superficie netta	ca. 162 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 67 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	68.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.05.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



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.

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

La proprietà



Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Una prima impressione

Costruita nel 1993, questa casa a schiera di 5 locali (idealmente 6) offre circa 162 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 193 m², offrendo ampi spazi e una planimetria ben progettata. Il piano terra vanta una disposizione chiara: dal corridoio si accede a tutte le stanze di questo livello. Un bagno per gli ospiti con luce naturale, una spaziosa cucina e la luminosa zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza creano un'atmosfera invitante. Da qui si può godere della vista sul proprio giardino, ideale per rilassarsi o intrattenersi. Il primo piano ospita un'altra spaziosa cucina, che offre molteplici utilizzi. Potrebbe essere facilmente trasformata in una cameretta per bambini o in un ufficio. In una delle due stanze è stata rimossa una parete, creando un unico grande ambiente. Tuttavia, grazie alla porta separata esistente, questa soluzione può essere facilmente invertita con l'aggiunta di una parete divisoria in cartongesso. Questo piano comprende anche un bagno con doccia e vasca, nonché un'ampia camera da letto con vista sul giardino. Al secondo piano si trovano altre due stanze, ideali come camerette per bambini, camere per gli ospiti o ufficio. Questo piano dispone anche di un bagno con vasca e doccia. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e la possibilità di allestire una sala hobby o una palestra. Un garage facilmente raggiungibile a piedi completa la proprietà.

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25390027 - 51109 Köln – Neubrück

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com