

Köln – Brück

Accogliente casa a schiera con giardino in una tranquilla zona residenziale nel popolare quartiere di Colonia-Brück

Codice oggetto: 25390033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390033
Superficie netta	ca. 88 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1949

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

La proprietà



Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

Una prima impressione

Von Poll Immobilien presenta questa graziosa villetta a schiera di circa 88 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 250 m² nel rinomato quartiere di Brück a Colonia. Situata in una zona residenziale molto tranquilla e ben curata, la casa colpisce per la sua planimetria unica e gli spazi esterni curati con cura. Il giardino anteriore, progettato con gusto (2010), conduce attraverso la porta d'ingresso, realizzata da Biffar, all'ingresso. Al piano terra rialzato si trovano l'accogliente soggiorno e la zona pranzo, da cui si accede direttamente al rigoglioso giardino con ampia terrazza. Una tenda da sole elettrica (2010) offre una piacevole ombra nelle giornate di sole. La cucina adiacente offre una splendida vista sul giardino e invita a soffermarsi. Su questo piano si trova anche un bagno per gli ospiti, completamente ristrutturato nel 2010. Al primo piano si trovano la spaziosa camera da letto principale, inondata di luce naturale, e un'altra stanza, ideale come camera dei bambini o studio. Da qui si può godere della splendida vista sul proprio giardino. Il moderno bagno con doccia walk-in è stato ampiamente ristrutturato nel 2010 e vanta un design contemporaneo. Nel seminterrato si trovano altri due locali con diverse possibilità di utilizzo: ideali come ripostiglio, sala hobby o laboratorio. È disponibile anche una lavanderia separata. Una scala esterna conduce direttamente al giardino. La soffitta rifinita offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e verrà fornito in seguito.

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390033 - 51109 Köln – Brück

Ulteriori informazioni

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: 25390033 - 51109 Köln – Brück

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