

Köln - Brück

Freistehendes Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Süd-West-Garten in exklusiver Sackgassenlage

Codice oggetto: 26390013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 302 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 891 m²

Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

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

Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto | 26390013 |
| Superficie netta | ca. 302 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1970 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 1.190.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

Dati energetici

| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |
|-------------------------------|--|
| Classe Energetica | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

La proprietà



Codice oggetto: 26390013 - 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.

Codice oggetto: 26390013 - 51109 Köln - Brück

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 eröffnet auf ca. 302 m² Wohnfläche und einem ca. 891 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten für Käufer mit Anspruch an Raum, Komfort und besondere Ausstattungsdetails. Mit insgesamt 7 Zimmern, 2 Badezimmern sowie 2 separaten WCs, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein Wohngefühl von besonderem Komfort. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und geben den Blick frei auf den gepflegten Garten mit stattlichem Baumbestand, Blumenbeeten und blickgeschützten Außenbereichen. Die Süd-West-Ausrichtung des Gartens sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und sonnige Stunden im Grünen.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück und verbindet die Bibliothek mit dem Essbereich des Hauses. Eine beeindruckende Panoramaglasfront mit versenkbarem, bodentiefem Glasfenster, öffnet den Raum im Essbereich (1977 angebaut) auf besondere Weise zur Terrasse. Mit nur einem Knopfdruck entsteht eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – ein unbezahlbares Wohngefühl. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und ist mit zwei elektrischen Markisen ausgestattet. Ein Außenkamin mit offenem Feuer schafft eine stimmungsvolle Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Das gesamte Grundstück ist um das Haus herum begehbar. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse mit reiner Wohnbebauung. Durch einen direkten Zugang am Ende der Straße, öffnet sich nach wenigen Schritten ein wahrhaft königlicher Wald (Naturschutzgebiet Königsforst) für ausgedehnte Spaziergänge mit der Familie.

Die großzügige Küche ist dank Fensterflächen auf zwei Seiten besonders hell und offen. Ausreichend Arbeits- und Stauraum machen diesen Bereich zu einem praktischen und zugleich wohnlichen Teil des Hauses, welcher durch eine seitliche Tür über einen eigenen Zugang zur Außenanlage verfügt. Die Küche kann nach statischer Prüfung geöffnet mit dem Essbereich verbunden werden. Durch die gewonnene Tiefe erweitert sich das Raumgefühl um ein vielfaches.

Eine elegante Wendeltreppe aus Eisen wurde von einem Kunstschmied handgefertigt und verbindet Erd- und Obergeschoss – ein stilvoller architektonischer Akzent. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafräume, davon zwei mit Zugang zum eigenen Balkon. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine gelungene Balance zwischen offenen Bereichen und privaten Rückzugsorten. Das große Badezimmer ist mit zwei Waschbecken,

einem WC und einer Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und zwei Waschbecken befindet sich neben einem separaten zweiten WC auf dieser Etage.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im vollunterkellerten Bereich des Hauses: Der exklusive Wellnessbereich mit Schwimmbad (ca. 7,30 m lang, ca. 3,12 m breit und ca. 1,76 m tief), Sauna und Dusche mit Schwallbrause schafft eine private Wohlfühloase – direkt im eigenen Zuhause. Der Wellnessbereich ist neben zwei Heizkörpern teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ergänzt wird diese Etage durch Technikräume und zusätzliche Lagerräume, die wertvollen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Auch ein Hobby- sowie Waschraum ist hier vorhanden.

Die Immobilie verfügt über eine zentrale Ölheizung, die für zuverlässige Wärme im gesamten Haus sorgt. Elektrische Rollläden, zweifach verglaste Fenster sowie ein vorhandenes Alarmsystem ergänzen die Ausstattung in den Bereichen Komfort und Sicherheit.

Abgerundet wird die Immobilie durch eine Garage mit Überlänge und Platz für zwei hintereinander stehende Autos.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

Codice oggetto: 26390013 - 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 Königforst. 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, Hausärzte, Apotheken, kleinere Geschäfte und Dienstleister sorgen für eine gute Versorgung.

Brück ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und die Nähe zum Königforst, einem großen Waldgebiet, das zu 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: 26390013 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26390013 - 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