

Köln – Neubrück

# Über den Dächern von Köln - Altersgerechte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Blick ins Bergische

Objektnummer: 24390016



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	24390016	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1968	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Eigentumswohnung, die sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler und ruhiger Wohnlage. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Wohnideen bietet. Das Wohnzimmer ist derzeit mit einem der Zimmer zu einem großen Wohn-/Essbereich kombiniert, kann aber optional (und ohne großen Aufwand) wie ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden. Über den Flur gelangen Sie zudem in ein separates Gäste-WC. Zwei Balkone mit elektrischen Markisen laden dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Nachbarschaft und das Bergische Land. Über das geräumige Büro gelangen Sie auf einen der beiden Balkone. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und sorgt mit seinen großen Fenstern für eine freundliche Wohnatmosphäre. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Einzug in das neue Zuhause. Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die das Stadtleben lieben und dennoch ein ruhiges Wohnumfeld schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Zur Wohnung gehören neben einem eigenen, der Wohnung zugehörigen Kellerraum, noch weitere Räume, die gemeinschaftlich genutzt werden: - 1 Fahrradraum - 2 Wäschetrockenträume

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Ausstattung und Details

- Hochwertiges Echtholz Parkett & Laminat im Wohn- und Essbereich
- Sandfarbene Fliesen in Küche und Eingangsbereich
- Teppichboden in zwei Zimmern
- Tageslichtbad mit hellgrauen Wandfliesen und Sanitäreinrichtungen, sowie weißen Bodenfliesen
- Geflieste Balkone
- Weiße, doppelverglaste Kunststoff-Fenster Baujahr 1997/1991/1981
- Biflar Sicherheits-Wohnungseingangstür
- Aufzug

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Alles zum Standort

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. Der Wochenmarkt an Sankt Adelheid in Köln-Neubrück findet jeden Donnerstag statt. Für Erholung und Freizeit bietet Neubrück mit dem nahe gelegenen Rather See ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten (wie z.B. einer Wakeboardanlage und Gastronomie) für Groß und Klein. Das Naturschutzgebiet "Wahner Heide" erreicht man ebenfalls in wenigen Fahrminuten mit dem Auto. 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.



Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 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.

Objektnummer: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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