

Köln – Neubrück

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

CODE DU BIEN: 24390016



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24390016	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1968		

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	111.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2028	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



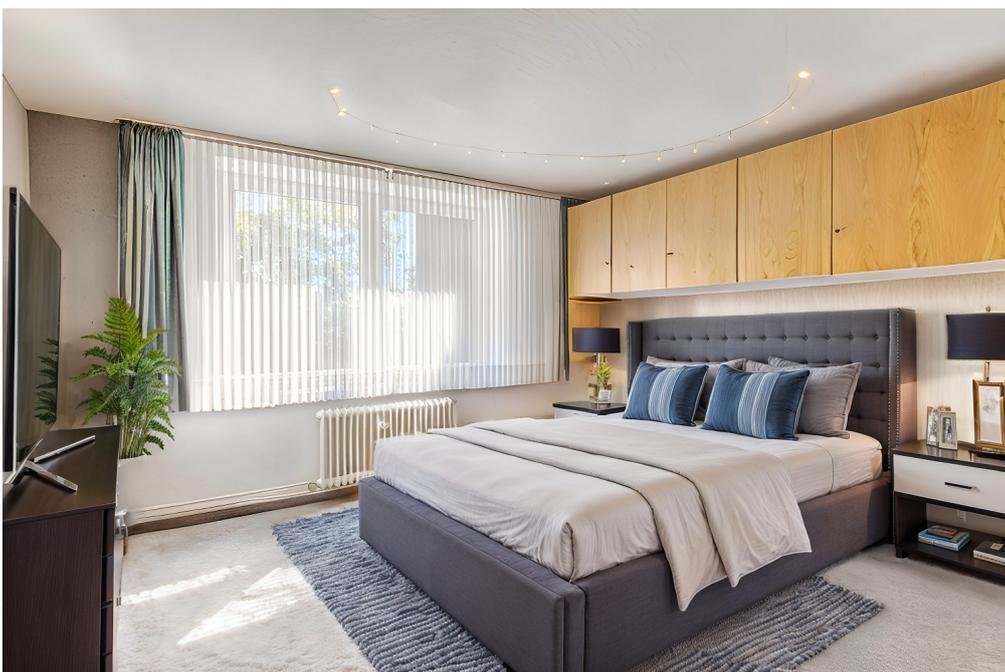
CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



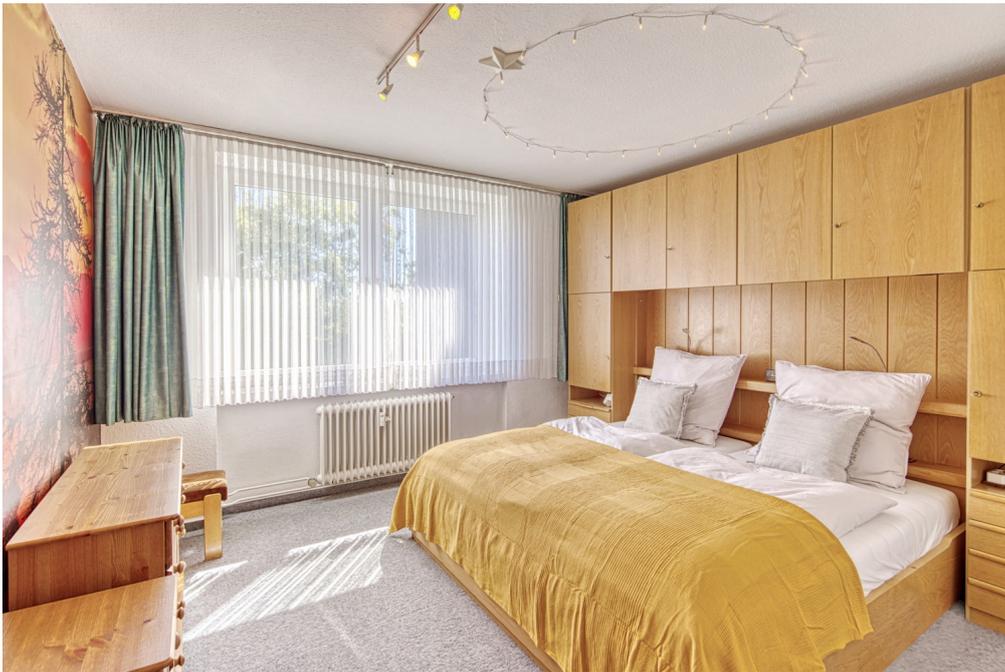
CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



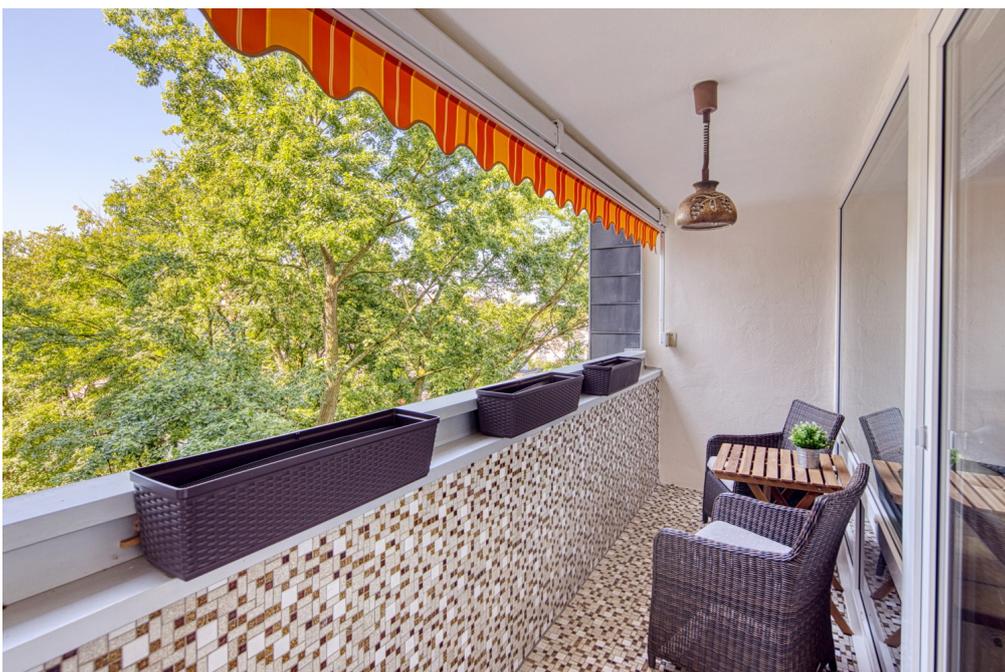
CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



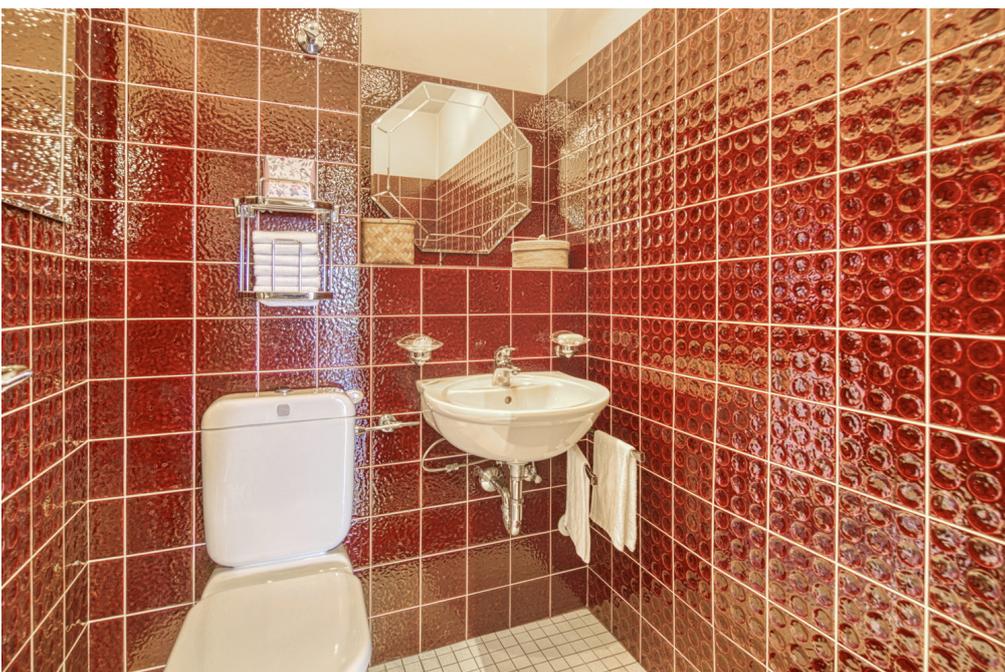
CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück**

## Une première impression

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

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Cologne-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)