

Köln – Neubrück

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

VP azonosító: 24390016



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Áttekintés

VP azonosító	24390016
Hasznos lakótér	ca. 116 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1968

Vételár	299.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végső energiafogyasztás	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	20.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Az els? benyomás

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 Wäschetrocknräume

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Részletes felszereltség

- 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
- Bifbar Sicherheits-Wohnungseingangstür
- Aufzug

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24390016 - 51109 Köln – Neubrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)