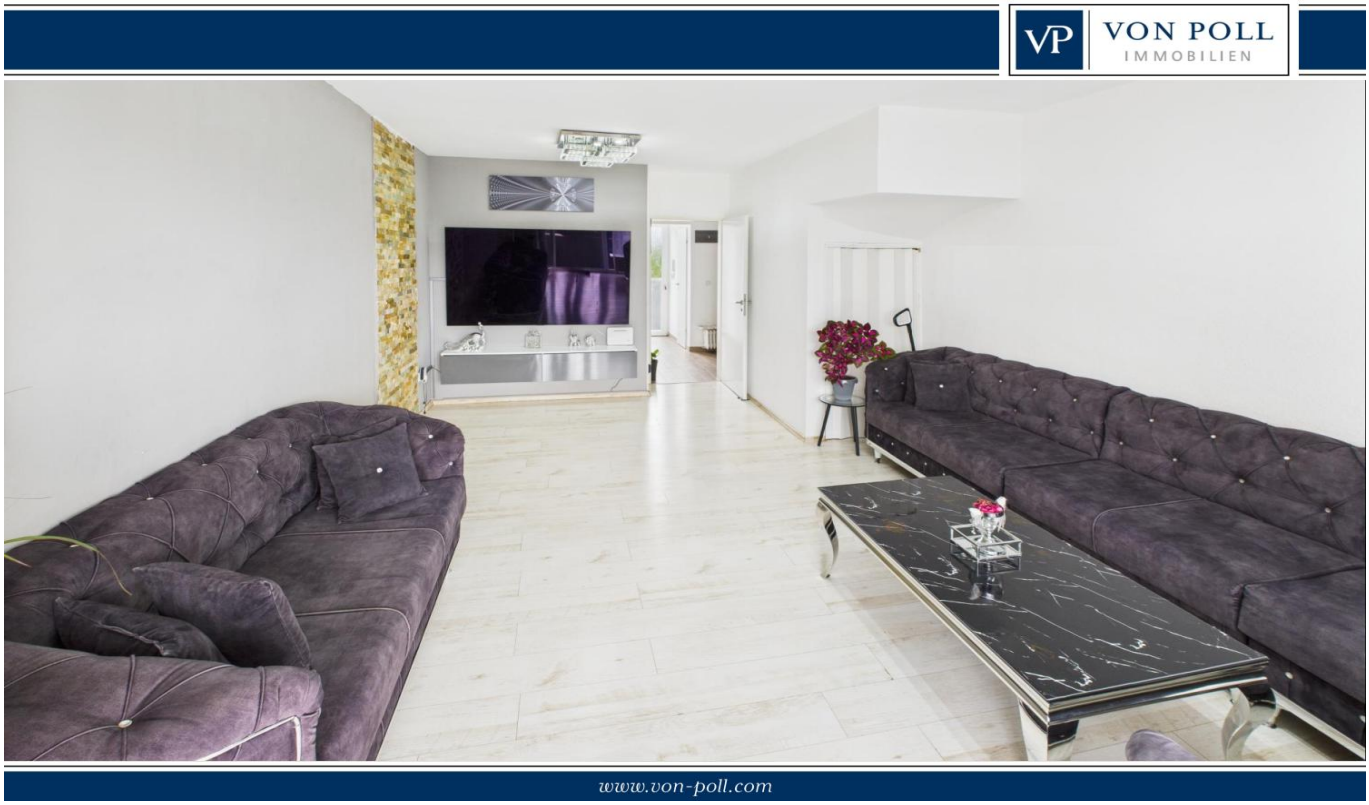
Köln – Neubrück

# Sanierte 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit 2 Balkonen – Ideale Kapitalanlage

***CODE DU BIEN: 25390014***




**PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m$^2$ • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**


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

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25390014 |
| Surface habitable | ca. 80 m² |
| Etage | 2 |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1969 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 225.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2012 |
| État de la propriété | Bon état |
| Espace locatif | ca. 80 m² |
| Aménagement | WC invités, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Télé |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 15.05.2029 |
| Source d'alimentation | Chauffage à distance |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 99999.99 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1965 |

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

VON POLL IMMOBILIEN®

BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# Une première impression

Diese hochwertig modernisierte Maisonettewohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 und stellt mit ca. 80 m² Wohnfläche eine attraktive Kapitalanlage dar – ideal für Investoren, die auf solide Substanz und gute Vermietbarkeit setzen.

Im Jahr 2013 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert. Dabei wurden u.?a. die Elektrik, Sanitäranlagen, Bodenbeläge und die gesamte Innenausstattung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die moderne Raumaufteilung über zwei Etagen, klare Linien und hochwertige Ausstattungsdetails machen die Einheit sowohl für Eigennutzer als auch für Mietinteressenten besonders ansprechend.

Im unteren Bereich überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, großen Fensterflächen sowie Zugang zu einem der beiden Balkone. Die Küche ist geschmackvoll in den Wohnbereich integriert. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot dieser Etage.

Über eine innenliegende Treppe erreicht man das obere Geschoss mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern sowie einem modernen Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und stilvoller Beleuchtung. Auch hier steht ein weiterer Balkon zur Verfügung.

Die große Wohnanlage, die solide Bauweise und der moderne Zustand der Wohnung sprechen für eine nachhaltige Wertentwicklung und gute Vermietbarkeit. Dank der attraktiven Ausstattung und durchdachten Aufteilung richtet sich das Objekt ideal an Paare oder kleine Familien als Zielmietergruppe.

**CODE DU BIEN: 25390014 - 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. Das Einkaufszentrum "Neumarkt" und die Hauptstraße bieten eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Einrichtungen.

Neubrück ist bekannt für seine vielfältige Architektur, die von historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Dies bietet ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse.

Für Erholung und Freizeit bietet Neubrück mit dem Flughafenpark und dem nahe gelegenen Adenauer Weiher ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten.

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: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 99999.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
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: 25390014 - 51109 Köln – Neubrück**

# Contact

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com