Köln / Brück – Brück

Wohnen im Grünen - Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in familienfreundlicher Umgebung

CODE DU BIEN: 24390019

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 138 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 958 m^2

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

- 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: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24390019
Surface habitable	ca. 138 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1949
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	598.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	318.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1949

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

La propriété

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

Une première impression

Das angebotene Einfamilienhaus verfügt über sechs Zimmer, die individuell genutzt werden können, sowie eine großzügige Süd-Terrasse. Diese Aufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen mit erhöhtem Platzbedarf.

Von außen beeindruckt das Haus durch seine gut gesicherte Lage, denn die vergitterten Fenster sorgen für zusätzliche Sicherheit und ein beruhigendes Wohngefühl. Ein echtes Highlight ist der weitläufige Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten, zur Gartengestaltung oder Entspannung bietet.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, von dem aus die Küche, das Esszimmer, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eines der Bäder mit bodengleicher Dusche zu erreichen sind. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die durch ihre Größe vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen direkten Zugang zum Garten bietet.

Im 1.OG befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, sowie ein großes Büro und das Hauptbadezimmer mit Dusche. Dachboden und Keller bieten zudem nützlichen Stauraum.

Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus eine hervorragende Gelegenheit, seine individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die Kombination aus Raumangebot und großer Außenfläche macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für viele Lebenssituationen.

Zur Immobilie gehören außerdem eine bereits im Kaufpreis enthaltene Garage.

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

Détails des commodités

- erhöhte Sicherheit durch vergitterte Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss
- große Südterrasse
- weitläufiger Garten

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

Tout sur l'emplacement

Brück, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil Kölns, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Dellbrück, Rath-Heumar und Königsforst. 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, kleinere Geschäfte und Dienstleister sorgen für eine gute Versorgung.

Brück ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und die Nähe zum Königsforst, einem großen Waldgebiet, das zu ausgedehnten 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.

CODE DU BIEN: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 318.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24390019 - 51109 Köln / Brück – Brück

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