



**BECKER IMMOBILIEN**  
**BONN RHEIN-SIEG**

# Wertige 4-Zimmer Wohnung mit zwei Bädern, Sonnenbalkon & PKW-Garage in ruhiger Lage von Köln-Brück

51109 Köln / Brück, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Becker-2104



Wohnfläche ca.: **114 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **530.000 EUR**





### Wertige 4-Zimmer Wohnung mit zwei Bädern, Sonnenbalkon & PKW-Garage in ruhiger Lage von Köln-Brück

Objekt ID	Becker-2104
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Brück) 51109 Köln / Brück Nordrhein-Westfalen
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	114 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2016
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Personenaufzug, Tageslichtbad





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG

Käuferprovision 3,57% inkl. 19% MwSt.

---

Hausgeld 235 EUR

---

Kaufpreis 530.000 EUR

---





## Objektbeschreibung

Diese wertige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2016 in einer verkehrsberuhigten Straße von Köln-Brück errichtet wurde. Die ansprechende Wohnung verfügt über ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche (unter Anrechnung des Sonnenbalkons zu 50%).

Von dem einladenden Eingangsbereich mit Garderobe gelangen Sie in den Flur der Wohnung, welcher den Zugang zu den einzelnen Wohnräumen ebnet.

Hier erwartet Sie ein elegantes Duschbad sowie ein helles Gäste-/Arbeitszimmer. Weitergehend gelangen Sie in den kombinierten Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu dem geräumigen Sonnenbalkon (Süd-Ausrichtung) sowie in den angrenzenden Küchenbereich. Die wertige Einbauküche samt Elektrogeräten ist bereits in dem Kaufpreis inkludiert. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche, integrierte "Frühstückstisch" mit zwei Sitzgelegenheiten.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein geräumiges Kinderzimmer, ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie über ein tagesbelichtetes Masterbad (mit Wanne & Dusche). Im Flur der Wohnung befindet sich ein weißer Schreiner-Einbauschränk, welcher zusätzlichen Stauraum schafft.

Die bodentiefen Fenster mit 3-fach Isolierverglasung sorgen für viel Tageslichteinfall und somit für ein luftiges Wohnerlebnis.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung auf Basis einer Gas-Solarthermie Heizung, welche über digitale Raumthermostate gesteuert werden kann.

Die Oberböden der Wohnung sind mit Eichendielen und Fliesen belegt.

Mit dem Personenaufzug fahren Sie bequem in das Untergeschoss der Liegenschaft. Hier erwartet Sie eine Waschküche zur allgemeinen Nutzung, ein zugehöriger Kellerraum sowie ein Fahrradkeller.

Abgerundet wird dieses stimmige Angebot mit einer PKW-Einzelgarage, welche ebenfalls bereits im Kaufpreis inkludiert ist.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 235,00 Euro.

Die Nichtraucherwohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung im Kurzüberblick:

- PKW-Einzelgarage (innerhalb der Liegenschaft)





- Die Wohnung verfügt über einen geräumigen Sonnenbalkon (Süd-Ausrichtung)
- wertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie einer Essgelegenheit
- tagesbelichtetes Masterbad (mit Wanne & Dusche)
- elegantes Gästebad mit Dusche
- hochwertige Kunststofffenster mit dreifach-isolierverglasung in bodentiefer Ausführung. Diese sorgen in allen Räumen für viel Tageslichteinfall
- Elektrische Rollläden
- beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung auf Basis einer Gas-Solarthermie Zentralheizung, welche über digitale Raumthermostate gesteuert werden kann
- die Oberböden der Wohnung sind mit Eichendielen und Fliesen belegt
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Personenaufzug
- Waschküche zur allgemeinen Nutzung, Abstellkeller, Fahrradkeller
- im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Kinderspielplatz (zur allgemeinen Nutzung)
- die Nichtraucherwohnung ist ab sofort bezugsfrei.
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 235,00 Euro /Die monatliche Heizkostenvorauszahlung beträgt 124,00 Euro / Die monatliche Vorauszahlung der Instandhaltungsrücklage beträgt 48,00 Euro
- Die Nichtraucherwohnung ist ab sofort bezugsfrei.

## Sonstiges

Verfügen Sie selber über eine Immobilie, die wir unseren vorgemerkten Kunden anbieten dürfen?

Als Immobilienunternehmen speziell für die Region Bonn und Rhein-Sieg beschäftigen wir uns mit der professionellen Vermarktung von Wohnimmobilien, Anlage-/Renditeimmobilien und Grundstücken.

Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter sind unsere Stärke.

Gerne führen wir für Sie im Vorfeld eine kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie durch.

## Energieausweis





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.03.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A





## Lage

Köln-Brück ist ein Stadtteil der Stadt Köln mit ca. 10.000 Einwohnern und liegt an der Grenze zum Bergischen Land.

Das Stadtviertel im Osten Kölns schließt das geschützte Waldgebiet Königsforst ein, welches auf ca. 2.520 Hektar genügend Raum für Bewegung und Erholung bietet. Von dem bekannten Trimm Dich Pfad über Wanderrouten, bis hin zu dem familienfreundlichen Wildgehege bietet Köln-Brück eine Vielzahl an Aktivitäten im Freien. Der angrenzende Wald "Am Flehbach" bietet sich optimal zum Joggen/wandern an und ist unmittelbar erreichbar.

Neben einer Vielzahl an Sportaktivitäten wie den Sporttreff oder den Fußball- bzw. Tennisverein verfügt Köln-Brück über eine breite Palette an Läden des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker und ärztliche Einrichtungen.

Köln-Brück ist bekannt für sein vielfältiges Freizeitangebot und seine gemeinschaftliche Kulturszene. Jährliche Veranstaltungen wie das Brücker Schützenfest und der Weihnachtsmarkt bringen das Stadtviertel zusammen und verleihen diesem einen ganz besonderen Charme.

Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel ist optimal. Die Straßenlinie 1 "Station Flehbachstraße" ist lediglich 200m von der Wohnung entfernt und fährt bis in das Kölner Stadtzentrum. Der öffentliche Nahverkehr, Autobahnen sowie der Flughafen Köln/Bonn sind ebenfalls ausgesprochen zügig erreichbar.

Brück verfügt über viele wesentliche Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, welche ebenfalls unmittelbar fußläufig erreichbar sind.

Insgesamt bietet Köln-Brück eine perfekte Mischung aus Geschichte, Kultur, Lebensqualität und moderner Infrastruktur. Es ist ein Ort, an dem man gerne lebt, arbeitet und seine Freizeit verbringt, und es hat definitiv viel zu bieten.





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Küchenbereich



Impression Küchenbereich



Impression Küchenbereich





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Sonnenbalkon



Impression Flur



Impression Schlafzimmer



Impression Flur



Impression Kinderzimmer





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Masterbad



Impression Masterbad



Impression Arbeits-/Gästezimmer



Impression Duschbad



Impression Treppenhaus



Impression Treppenhaus





# BECKER IMMOBILIEN

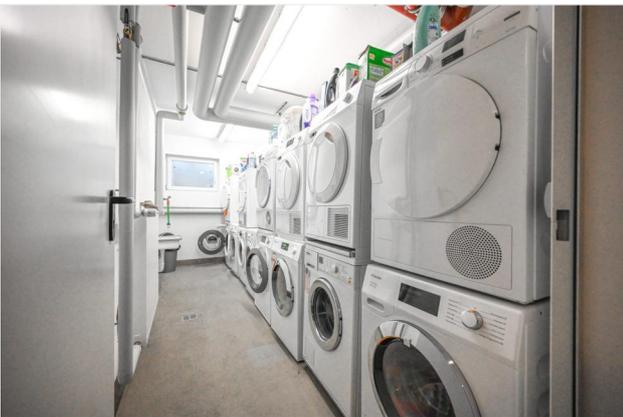
## BONN RHEIN-SIEG



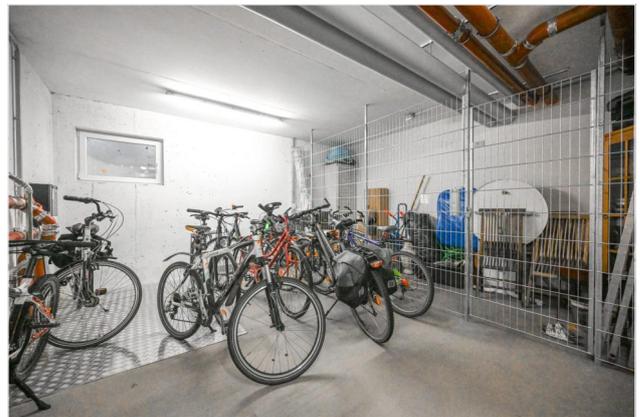
Impression PKW-Einzelgarage



Impression Kellerraum



Impression Waschküche



Impression Fahrradkeller



Impression Hauseingang



Impression Außenansicht





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Spielplatz



Impression angrenzender Wald-/Joggingroute



Impression angrenzender Wald-/Joggingroute





## Grundriss

Grundriss



**BECKER IMMOBILIEN**  
**BONN RHEIN-SIEG**

*Diesterwegstraße 4a, 51109 Köln*

## *2. Obergeschoss*

