

Köln – Longerich

# Bezugsfreies Reihenmittelhaus auf Erbbaurechtsgrundstück der Kirche

Objektnummer: 23406041



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 414 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Auf einen Blick

Objektnummer	23406041	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1963	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	77.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.04.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Die Immobilie





Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses interessante Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Köln-Longerich. Das Haus wurde 1963 in Massivbauweise auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet und eignet sich ideal als Mehrgenerationshaus. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich derzeit auf 395,48 EUR. Die rund 213 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf drei ähnlich große Wohneinheiten. Eine Besonderheit des Hauses ist jedoch, dass alle Wohneinheiten bis zur Übergabe frei sein werden. Im Erdgeschoss stehen rund 72 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, welche sich auf drei Zimmer verteilen. Dabei wird der Garten derzeit ausschließlich von der Erdgeschosswohnung genutzt. Die Wohneinheit im Obergeschoss hat einen ähnlichen Grundriss. Hier verteilen sich 76 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Zimmer und einen kleinen Balkon. Das Dachgeschoss wurde in 2020 neu ausgebaut und durch eine Gaube erweitert. Hier bietet sich ein moderner Grundriss mit offener Wohn-Küche und zwei Schlafräumen, sowie einem kleinen Balkon. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwertheizung, welche in 2012 inkl. Leitungen erneuert wurde. Zu dem Wohnhaus gehört außerdem eine Garage, welche derzeit noch vermietet ist. Weitere Stellplatzmöglichkeiten befindet sich vor dem Haus. Die Nachbarschaft ist geprägt von weiteren gepflegten Reihenhäusern mit gärtnerisch angelegten Grundstücken. Die zentrale Lage ermöglicht einen unkomplizierten Zugang zu Geschäften, Restaurants, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen wichtigen Einrichtungen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Ausstattung und Details

- viele Nutzungsmöglichkeiten
- drei Wohnungen
- Holztreppe im Hausflur
- zwei Balkone
- große Terrasse mit Zugang in den Garten
- voll unterkellert
- Gasbrennwertheizung aus 2012
- Kunststofffenster/ Isolierverglast
- Neubau Dachgeschoss in 2022/2023
- schön angelegter Garten mit Teich und Baumbestand
- eine Garage

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil Longerich, im nördlichen Köln. Hier erwarten Sie eine gute Infrastruktur, viele Grünflächen und eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Seen, die zum Baden und Erholen einladen. Einen hohen Freizeitwert ermöglichen auch die naheliegenden Sportplätze und zahlreichen Geh- und Fahrradwege. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus gibt es auch ein Krankenhaus und viele Restaurants und Cafés. Umliegend finden sich zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel (u.a. die Buslinie 122 und die Straßenbahnen 12 und 15), die sie schnell in die benachbarten Stadteile und die Kölner Innenstadt bringen. Über die Anschlussstelle Köln-Longerich erreichen sie die A57 und mit ihr eine schnelle, regionale Anbindung.

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2027. Endenergiebedarf beträgt 77.82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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