

Köln – Longerich

# Reihenmittelhaus auf Erbbaurechtsgrundstück der Kirche-mit bezugsfreiem Erdgeschoss und Dachgeschoss

Número da propriedade: 23406041



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

PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 414 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Numa vista geral

Número da propriedade	23406041
Área	ca. 213 m <sup>2</sup>
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	575.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	77.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.04.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## O imóvel



Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## O imóvel



Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## O imóvel



Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## O imóvel





Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Uma primeira impressão

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses vielseitig nutzbare Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Köln-Longerich. Das Haus wurde 1963 in Massivbauweise auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf 395,48 EUR. Die rund 213 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf drei ähnlich große Wohneinheiten. Eine Besonderheit des Hauses ist jedoch, dass die Erdgeschosswohnung derzeit leer steht und sich somit ideal zur Eigennutzung aber auch zur Neuvermietung eignet. Im Erdgeschoss stehen rund 72 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, welche sich auf drei Zimmer verteilen. Dabei wird der Garten ausschließlich von der Erdgeschosswohnung genutzt. Die Wohnung im Obergeschoss hat einen ähnlichen Grundriss. Hier verteilen sich 76 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Zimmer und einen kleinen Balkon. Die Wohnung ist seit November 2021 vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 8.760 EUR. 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. Der Mietvertrag besteht seit Januar 2023. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 9.000 EUR. Vertraglich festgehaltene Mietsteigerungen (Staffelmiete) bei den einzelnen Mietparteien bilden eine gute Grundlage für stabile Mieterträge. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwertheizung, welche in 2012 inkl. Leitungen erneuert wurde. Zu der Immobilie gehört außerdem eine Garage. 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!

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colónia-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)