Köln – Longerich

# Großzügiges Stadthaus für Mehrgenerationenwohnen in Köln-Longerich

*Objektnummer: 26456019*



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190.34 m$^2$ • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 342 m$^2$

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich


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

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26456019 |
| Wohnfläche | ca. 190.34 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1936 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 720.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 68 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon |

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.07.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 125.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1936 |

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Die Immobilie





## 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.

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte und äußerst vielseitig nutzbare Immobilie in begehrter Lage von Köln-Longerich. Das ursprünglich im Jahr 1937 in solider Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch seine flexible Nutzung als Ein-, Zwei- oder sogar Dreifamilienhaus und eröffnet mit ca. 190 m² Wohnfläche auf einem ca. 342 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Gesamtzustand spürbar. Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und sorgfältig instand gehalten. So wurde die straßenseitige Außenwand bereits im Jahr 2000 gedämmt und neu gestrichen. Die Fenster sowie Außentüren stammen aus dem Jahr 2004, ebenso wurde die Wasserinstallation im Jahr 2000 erneuert. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2004 mit klassischen Heizkörpern. Unterschiedliche Bodenbeläge aus Laminat, Parkett und Fliesen verleihen den einzelnen Wohnbereichen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss begeistert mit einer großzügigen und offenen Raumgestaltung. Die harmonisch miteinander verbundene Küche mit Essbereich schafft gemeinsam mit dem angrenzenden Wohnzimmer ein einladendes Wohnambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie den im Jahr 2020 errichteten Wintergarten, der den Wohnbereich stilvoll erweitert und einen wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten ermöglicht. Der Außenbereich präsentiert sich grün, ruhig und ausgesprochen gepflegt – ein echter Rückzugsort mitten in Köln.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein weiteres vielseitiges Raumangebot. Aktuell befinden sich hier ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Küche mit Essbereich. Die Räumlichkeiten lassen sich flexibel als separate Wohneinheit oder alternativ als zusätzliche Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Besonders praktisch sind die vorhandenen Küchenanschlüsse auf jeder Etage. Vom Obergeschoss gelangen Sie zudem auf den Balkon mit schönem Blick in den Garten und direktem Zugang ins Grüne.

Das Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zusätzlicher Raum, der sich ideal als Büro oder Ankleide eignet. Abgerundet wird diese Ebene durch ein modernes Badezimmer mit Dusche. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoss einen weiteren Balkon zu realisieren.

Auch das Kellergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Nutzflächen. Neben

einem Hobbyraum mit Zugang in den Garten stehen ein Vorratsraum, ein Hauswirtschaftsraum, mehrere Abstellmöglichkeiten sowie ein Anschlussraum zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bildet der private Wellnessbereich mit großer Badewanne, Dusche und Sauna – ideal für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Die gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot, gepflegtem Zustand, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der beliebten Lage in Köln-Longerich macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenfamilien oder auch Kapitalanleger.

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Kölner Norden, im familienfreundlichen Stadtteil Longerich des Bezirks Nippes. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Wohnstraßen sowie eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert aus. Besonders Familien, Berufspendler und Paare schätzen die hohe Lebensqualität sowie die hervorragende Anbindung an die Kölner Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister und Cafés sind bequem erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Auch im Bereich Bildung und Betreuung überzeugt die Lage mit einem vielfältigen Angebot. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen unterschiedlicher Schulformen sind in den angrenzenden Stadtteilen schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Wohnstandortes.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der nahegelegene Bahnhof Longerich mit Anschluss an die S-Bahn-Linien S11 und S6 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in Richtung Düsseldorf und Neuss. Ergänzt wird dies durch mehrere Bus- und Stadtbahnlinien mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Autobahnen A1 und A57 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Pendler.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spazierwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, etablierte und äußerst gefragte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

Objektnummer: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Sonstige Angaben

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: 26456019 - 50739 Köln – Longerich

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com