

Köln – Longerich

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

CODICE OGGETTO: 23406041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 414 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23406041
Superficie netta	ca. 213 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	77.82 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.04.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23406041 - 50737 Köln – Longerich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colonia-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)