Köln / Longerich

Wohnhaus mit vollunterkellertem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 2241022A4

KAUFPREIS: 690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126,3 m² • **GRUNDSTÜCK:** 251 m²

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

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

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Auf einen Blick

Objektnummer	2241022A4
Wohnfläche	ca. 126,3 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Gesamtfläche	ca. 450 m²
Nutzfläche	ca. 214 m²

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	06.10.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	106.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

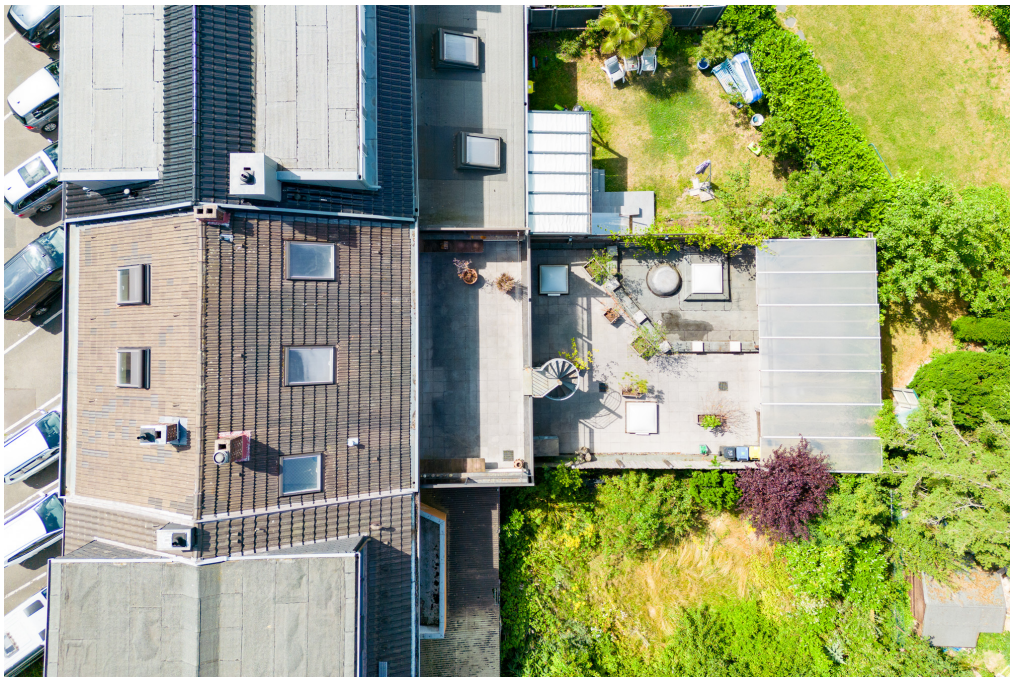
Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie



Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

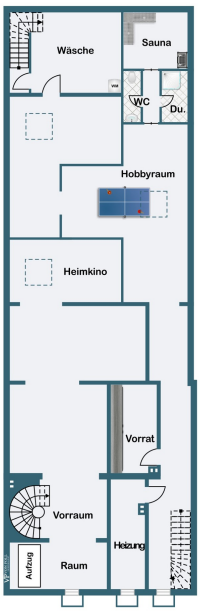
Die Immobilie

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Die Immobilie

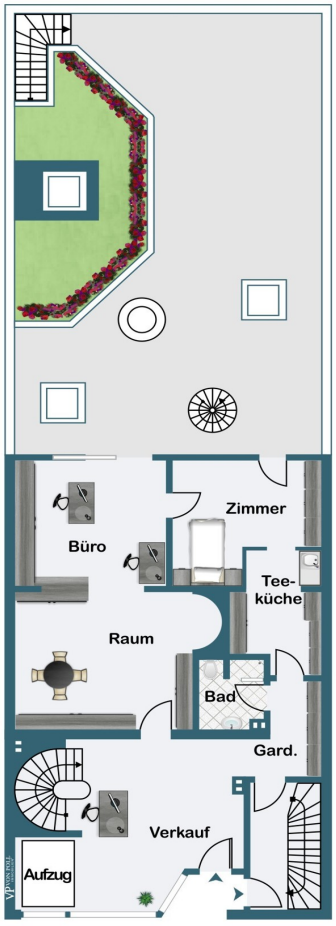
Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

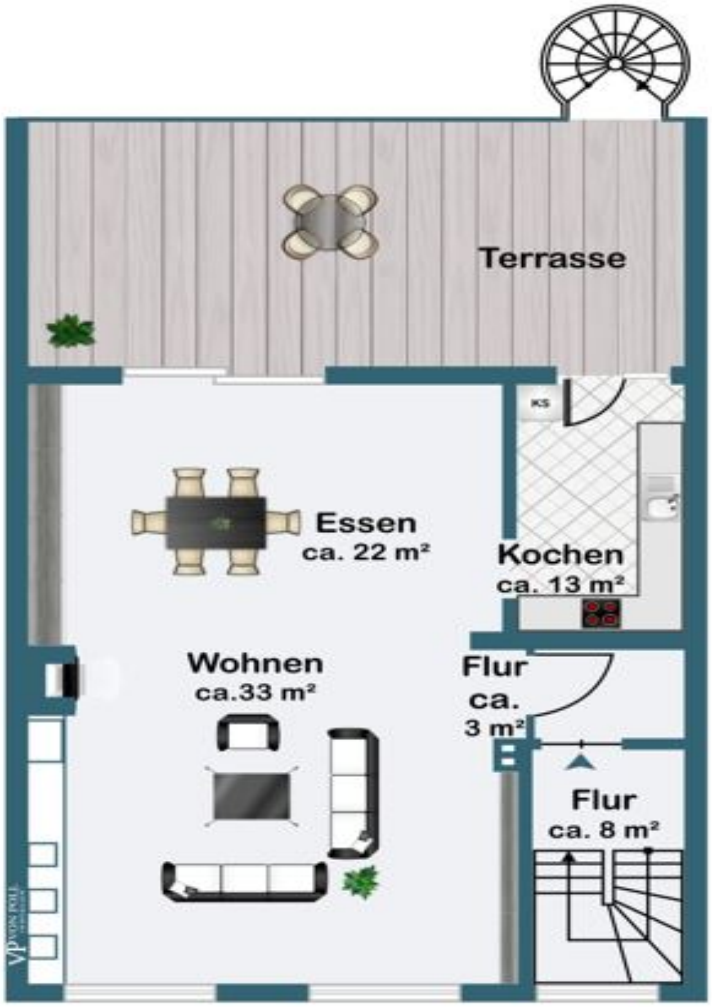
Die Immobilie

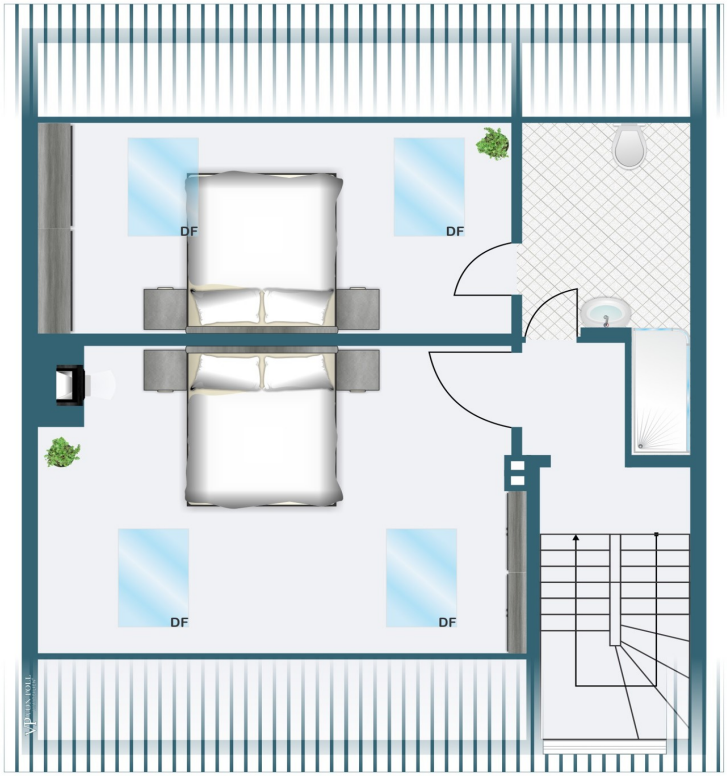


Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Grundrisse




Terrasse
KS
Essen
ca. 22 m²
Kochen
ca. 13 m²
Wohnen
ca.33 m²
Flur
ca.
3 m²
Flur
ca. 8 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnhaus im Herzen von Köln Longerich. Das 1956 erbaute, zweigeschossige Gebäude verfügt über eine Gewerbefläche von ca. 110 m², eine Wohnfläche von ca. 81 m² und eine zu Wohnzwecken dienliche Fläche von ca. 45 m². Da nicht nur das Haus, sondern das gesamte Grundstück vollunterkellert ist, besteht das Tiefgeschoss aus ca. 215 m², sodass wir auf eine Raumfläche von insgesamt ca. 450 m² kommen. Schon beim Vorbeigehen zieht das Objekt alle Blicke auf sich und sticht durch seine diagonal abgeschrägte Glasfront hervor. Luxuriös, elegant, zeitlos – ein Eindruck, der durch die Innengestaltung nur verstärkt wird. An den imposanten Empfangsbereich grenzt hinten ein großzügig gestaltetes, helles Büro, dass dank zahlreicher Einbauschränke ausgiebig Stauraum bietet und in den Garten führt. Aus dem ersten Büro gelangt man in einen weiteren Raum, der als Schlafbereich genutzt wurde, ebenso einen Zugang zum Garten hat und sich ideal zu einem weiteren Büro umfunktionieren lassen könnte. An dieses grenzt eine kleine Teeküche sowie das Bad – beides ebenfalls direkt aus dem Empfangsbereich zugänglich. Das erste Obergeschoss besteht aus einem riesigen offenen Wohn- und Essraum. Große Fenster und Schiebetüren, die auf die breite Dachterrasse führen, sorgen für viel natürliches Licht. Der Kamin sowie die eine Wand, die komplett aus Ziegelsteinen besteht, gibt dem Raum einen rustikalen und zeitgleich gemütlichen Flair. Aus der separaten Küche ist die Dachterrasse ebenfalls zugänglich. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Hier besteht Ausbaupotenzial, durch Dachgauben ließen sich beispielsweise die Schrägen kompensieren und weiterer Wohnraum gewinnen. Das große Beet und ein überdachter, witterungsgeschützter Lounge Bereich runden den großen Garten ab, aus welchem separat über eine Treppe der Keller sowie die Dachterrasse erreichbar sind. Der Keller ist in zwei Bereiche getrennt. Aus dem Empfangsbereich lässt sich der erste Teil entweder über eine Treppe oder einen Lastenaufzug nach unten betreten. Dieser ist vollkommen ausgebaut und beeindruckt mit hohen Decken und einer Fußbodenheizung. Der zweite Teil ist über das Treppenhaus erreichbar, auch hier beeindrucken hohe Decken. Dieser befindet sich jedoch noch im Rohbau, in einem der zahlreichen Räume war eine Sauna plus Bad und Dusche geplant, wofür der Grundstein schon gelegt wurde. Zu dem Objekt gehören zudem zwei Garagenplätze, die ca. 30 m weit entfernt sind, weitere Parkmöglichkeiten wären auf der Straße gegeben. Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. In den 80er Jahren kam es zu einem umfangreichen Umbau mit Ausbau, das Gebäude wurde vollunterkellert, nach Bedarf saniert, die Fußböden aus Naturstein bzw. Fliesen inklusive Fußbodenheizung neu gemacht. In den 90er Jahren wurden die Stromleitungen im Keller erneuert, sowie 2008 die Dachfenster

ausgetauscht.

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Köln Longerich, welches zum linksrheinischen Stadtbezirk Nippes gehört. Eine gemeinschaftliche Gegend, die in der Medienmetropole für ihren Zusammenhalt und familiären Flair bekannt ist, Eigenschaften, die in Großstädten sonst leider viel zu oft verloren gehen. Longerich – wo Kinder noch auf den Straßen spielen und nachbarschaftliche Verhältnisse gepflegt werden. Einfamilienhäuser und zahlreiche Grünflächen prägen das Veedel, nicht verwunderlich hinsichtlich der Tatsache, dass einst die kinderreichste Siedlung Europas hier anzutreffen war. Das charmante und gepflegte Erscheinungsbild in Kombination mit der ausgezeichneten Infrastruktur resultiert in einem hohen Erholungs- sowie Freizeitfaktor, was einen positiven Einfluss auf die Lebensqualität aller hat, die Longerich ihr zu Hause nennen dürfen. Das Objekt liegt im Herzen dieses traditionsbewussten Stadtteils, in einer ruhigeren Seitenstraße, die parallel zur Longericher Hauptstraße verläuft. Edeka, Rossmann, eine Bäckerei, Kindertagesstätte sowie Grundschule sind fußläufig erreichbar, diverse weitere Läden des täglichen Bedarfs sind unweit gelegen. Der Wochenmarkt an der Meerfeldstraße ergänzt dieses Angebot jeden Mittwoch und Samstag um frische, regionale Produkte und ist nicht einmal ca. 100 m entfernt. Wem das Angebot an Restaurants, Imbissbuden und Eisdielen in der unmittelbaren Nähe nicht reicht, kann mit dem Auto innerhalb weniger Minuten die Neusser Straße erreichen, eine bekannte Einkaufsstraße, die keine Wünsche offenlassen sollte. Wer seinen Tag mit einer Runde joggen im Park starten oder den Abend bei einem gemütlichen Spaziergang ausklingen lassen möchte, muss nur einmal die Straße runter laufen und befindet sich schon im Grünen. Für eine Abkühlung an heißen Tagen oder entspannte Grillfeste mit Freunden eignet sich der Fühlinger See perfekt, der nur ca. zehn Autominuten entfernt ist. Nicht nur die Nahversorgung, sondern auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Die Bahnhaltestelle „Meerfeldstraße“, wo die Straßenbahnlinie 15 verkehrt, ist direkt an der Hauptstraße gelegen und nur ca. 100 m weit weg. Die S-Bahn-Haltestelle „Longerich“ der Linien S 6 und S 11 ist mit dem Auto innerhalb von ca. vier Minuten erreichbar und bietet einen großzügigen Park & Ride Parkplatz. Dort fahren auch Busse der Linien 121, 125, 127, 139 wobei die nächste Bushaltestelle „Longericher Straße“ fußläufig nur ca. 500 m von der Immobilie entfernt ist und dort ebenfalls alle Buslinien bis auf die 125 verkehren. Der Kölner Hauptbahnhof ist nur ca. 10 km weit weg gelegen, der Flughafen KölnBonn ca. 23 km. Das Autobahnkreuz Köln-Nord, wo die A57 und die A1 verkehren, sowie die Bundesstraße B 9 und der Militärring sind nur paar Minuten vom Objekt entfernt. Das Zusammenspiel dieser verkehrsgünstigen Lage, top Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und ausgezeichneten Nahversorgung ergeben eine ideale Infrastruktur, wo Stadtnähe und nachbarschaftlicher Zusammenhalt dieses heimische Veedel prägen.

Objektnummer: 2241022A4 - 50737 Köln / Longerich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53 Köln – Commercial
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com