Köln – Longerich

Modernes Niedrigenergiehaus mit hoher Wohnqualität in beliebter Lage

??????? ????????: 25406015

???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 136,59 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 295 m^2

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ??? ?????

??????? ????????	25406015
?????????	ca. 136,59 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
???? ??????????	2015
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	849.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 162 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

??????????? ????????

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	06.12.2025
???? ?????????	?????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	10.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2015

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

?? ???????

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und zwei Stellplätzen in ruhiger Wohnlage von Köln-Longerich. Das im Jahr 2015 von dem Bauunternehmen Viebrockhaus massiv erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 295?m² großen Grundstück und bietet auf ca. 136?m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern und hochwertiger Ausstattung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem kompakten, pflegeleichten Garten, der dank der freistehenden Bauweise von morgens bis abends Sonne genießt – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Die moderne Einbauküche mit zentraler Kochinsel ist offen in den Wohn- und Essbereich integriert und ermöglicht ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein separates Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum, der mit einer Wärmepumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet ist. Über die Treppe gelangt man ins Dachgeschoss, das mit einem großzügigen Tageslichtbad inklusive Badewanne und Dusche, einem Kinder- und Arbeitszimmer sowie einem weiteren Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide überzeugt. Alle Räume sind dank der bodentiefen Fenster hell und einladend gestaltet.

Großformatige, pflegeleichte Fliesen im Erdgeschoss unterstreichen den modernen Charakter und sorgen für eine zeitgemäße Ästhetik. Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine moderne Bauweise, hochwertige Materialien sowie die Nutzung erneuerbarer Energie durch eine PV-Anlage. Eine Garage und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortables Parken direkt am eigenen Zuhause.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Einfamilienhaus mit hoher Wohnqualität.

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

????????????? ??? ???????

- moderne Einbauküche
- offener Wohn - und Essbereich
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Bad mit Dusche und Wanne
- Gäste WC
- Fliesen im Erdgeschoss
- Laminat im Dachgeschoss
- Garage und Stellplätze
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

??? ??? ??? ??????????

Longerich ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Kölner Norden, der durch seine grüne Umgebung und das nachbarschaftliche Miteinander überzeugt. Er gehört zum Stadtbezirk Nippes und bietet eine gelungene Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die den Stadtteil besonders für Familien, ältere Menschen und Ruhesuchende attraktiv macht.

Der Stadtteil ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die KVB-Stadtbahnlinie 15 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine direkte Verbindung zur Kölner Innenstadt, zu den umliegenden Stadtteilen und zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A57 und A1 sind schnell erreichbar, was Longerich für Pendler interessant macht.

Longerich verfügt über eine solide Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, kleinere Geschäfte sowie Restaurants und Cafés bieten eine gute Versorgung für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im Stadtteil. Sport- und Freizeitangebote sowie lokale Vereine sorgen für Abwechslung im Alltag und fördern den sozialen Zusammenhalt.

Ein besonderes Merkmal von Longerich ist die Nähe zur Natur. Der Nordpark, das Landschaftsschutzgebiet Stöckheimer Hof und der Blücherpark befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Neben der Kölner Innenstadt sind auch Stadtteile wie Niehl, Weidenpesch und Ehrenfeld schnell erreichbar.

Insgesamt ist Köln-Longerich ein Stadtteil, der mit seiner naturnahen Lage, der guten Anbindung und seiner familiären Atmosphäre überzeugt – ein idealer Ort zum Leben für alle Generationen.

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2025.
Endenergiebedarf beträgt 10.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ????????: 25406015 - 50737 Köln – Longerich

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com