



Haus

**Gepflegtes Dreifamilienhaus in
ruhiger Wohnlage - Nähe
Fühlinger See!**

**Objekt-Nr.:
20056-3038**

Haus zum Kauf

in 50739 Köln-Longerich





Details

Preise	Kaufpreis	595.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	21.429,12 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 178 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	ca. 90 m²
	Grundstücksfläche	ca. 263 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1990
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	3
	Balkone	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei Wohnungen auf drei Etagen. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet zwei Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Bad und eine große Terrasse mit eigenem Garten. Die Wohnung im Obergeschoss besteht ebenfalls aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad und ist mit einem Balkon zur Gartenseite ausgestattet. In der 2002 ausgebauten Dachgeschosswohnung befinden sich insgesamt drei Zimmer, wobei eines der Zimmer im Spitzgiebel liegt. Außerdem verfügt die Wohnung über eine offene Küche, eine Diele, ein Bad und einen schönen Balkon zur Straßenseite. Zur Immobilie gehören zwei Stellplätze vor dem Haus und eine große Doppelgarage, in welcher der hintere Teil den Hausbewohnern zum Abstellen von Fahrrädern dient. Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind seit vielen Jahren vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist frei und könnte somit durch den neuen Eigentümer selbst bezogen oder wieder vermietet werden. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen betragen ohne die freie Wohnung und den freien Stellplatz aktuell EUR 14.229,12. Darüber hinaus werden mit den Mietern sämtliche umlagefähigen Betriebskosten abgerechnet. Für das Haus liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor.

Ausstattung

Der Zustand der beidseitig angebauten Immobilie entspricht weitestgehend dem Baujahr 1990, wobei notwendige Instandsetzungsarbeiten regelmäßig erfolgten. Die Gastherme der Wohnung im Dachgeschoss ist jedoch defekt und müsste vor einem Bezug bzw. einer Neuvermietung ausgetauscht werden. Ausstattungsmerkmale: - Gas-Etagenheizungen - weiße Kunststoff-Fenster mit



Isolierverglasung - weiße Kunststoff-Haustür - furnierte Holz-Zimmertüren -
größtenteils Fliesenböden - Terrasse im Erdgeschoss - Balkone im
Obergeschoss und Dachgeschoss - Waschkeller mit separaten Anschlüssen

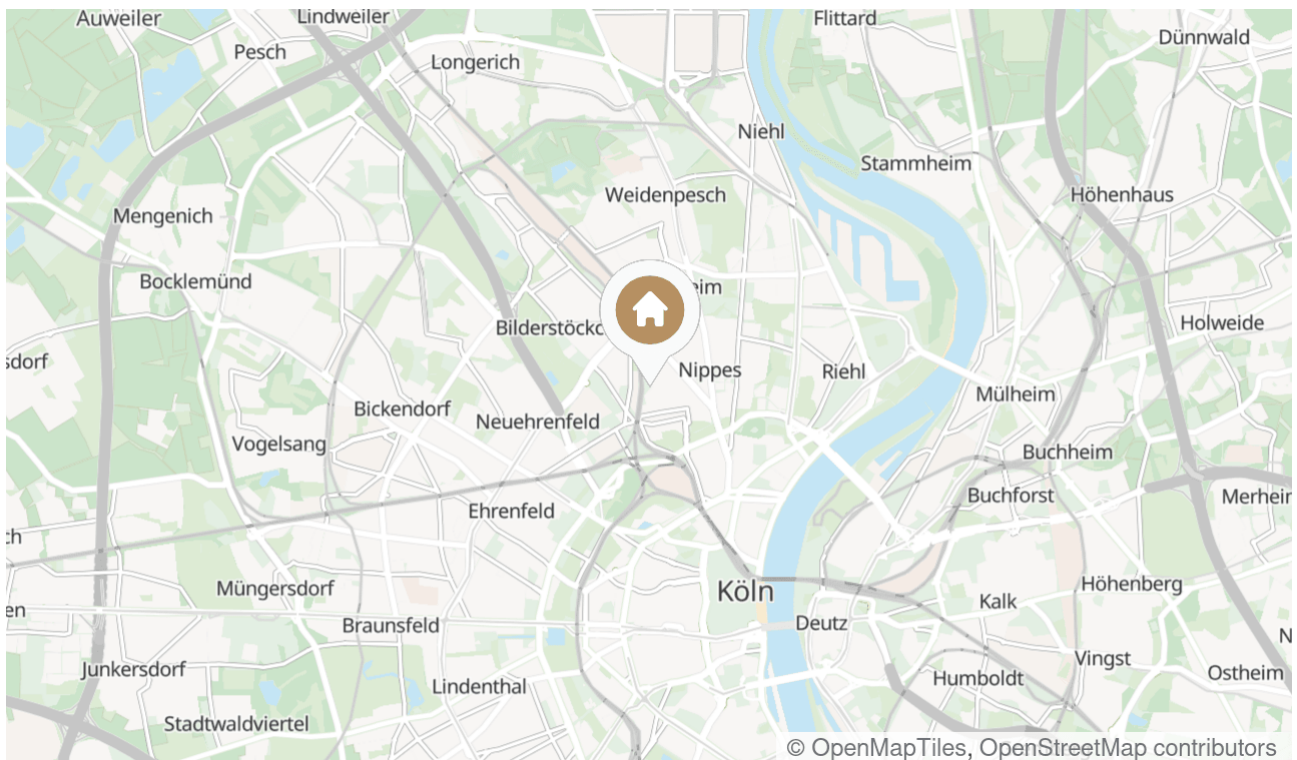
Sonstiges

Provision: Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind. Sonstiges: Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter.

Lage & Umgebung

50739 Köln-Longerich

Das Dreifamilienhaus befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Longerich im Norden der Domstadt. Die Lage verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Die grüne Umgebung mit dem Fühlinger und dem Pescher See sowie mehreren Spazier- und Radwegen lädt zur Erholung und Freizeitgestaltung ein. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A57 sowie die ÖPNV-Anbindung durch Buslinien und die Stadtbahnlinie 15 erreichen Sie die Kölner Innenstadt in weniger als 20 Minuten. Auch die Anbindung an das Umland und den Kölner Flughafen ist durch die gute Lage optimal.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

22.08.2029

Endenergieverbrauch

53,4 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

B

Baujahr

1990

Wesentlicher Energieträger

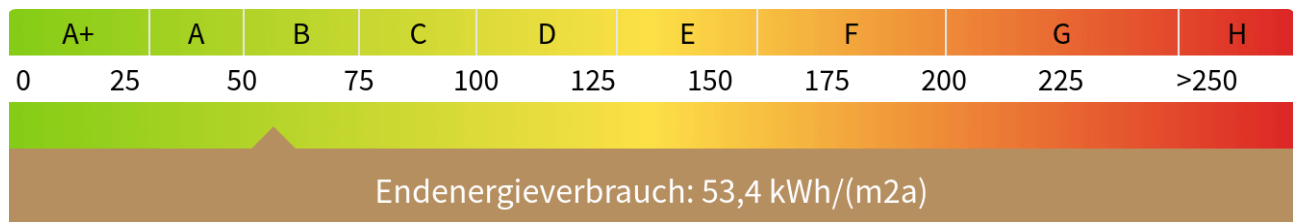
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Ansicht Straßenseite



gepflegtes Treppenhaus



Waschkeller



Blick in den Garten



separate Doppelgarage

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

