

Exposé: *Leben im alten Bahnhof !*



Ein seltenes Angebot.

150 m² Wohnfläche auf der ersten Etage im denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhof Köln-Longerich.

Smmotionelles

by **Brigitte Graf-Farin**

Herzlich Willkommen...

...im ehemaligen Bahnhof Longerich.

Diese Immobilie ist nichts für Jedermann. Um hier zu leben, sollte man ein wenig bereit sein, sich auf etwas „Besonderes“ einzulassen. Wenn Sie eine gewisse Individualität schätzen und aufgeschlossen sind für eine nette, generationenübergreifende und unkomplizierte Hausgemeinschaft, dann könnte diese Altbauwohnung im ehemaligen Bahnhof Longerich Ihr neues Traumzu Hause sein.

Hohe Decken, alte Dielen, liebevoll saniert. Rund um den alten Bahnhof wilde Romantik und viel Grün. Die angrenzende Autobahn sieht man nicht, aber man hört sie. Ebenso die Bahnlinie. Aber das ist bei Bahnhöfen nicht so ungewöhnlich.

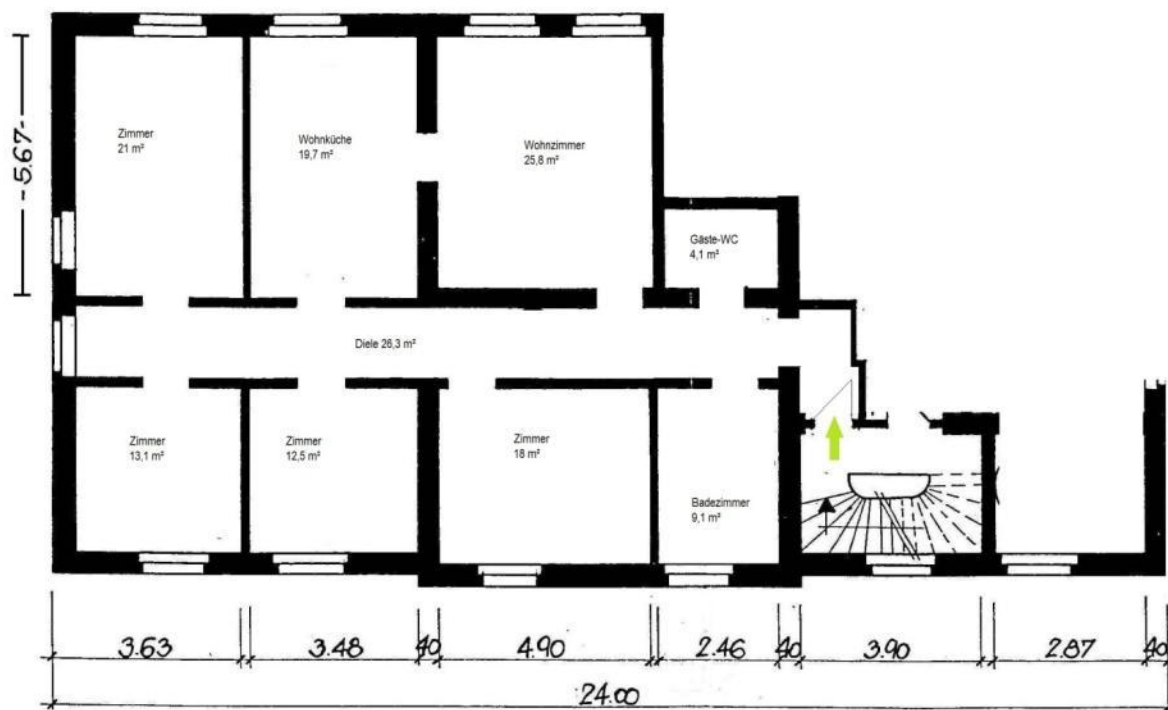


Geschichte

„Man schrieb den 15. November 1855. Ganz Longerich war auf den Beinen...Eine weiße Dampfwolke in der Ferne kündete das nahende Ereignis an. Und jetzt kam es heran, rauchend und fauchend. Ein schriller Pfiff, und das schwarze Ungestüm, mit Girlanden bekränzt, einen Schwanz ratternder Wagen hinter sich herziehend, raste mit einer Geschwindigkeit von mehr als 20 Kilometern in der Stunde vorbei.“ So fühlte er sich an, der erste Zug der Cöln-Crefelder-Eisenbahn, der von Köln nach Neuss fuhr und in Longerich hielt. 1983 malte sich der Heimatforscher Hans Egon Meyer in seiner Fantasie diesen wichtigen Tag für Longerich aus, als die Neuzeit Einzug in das Bauerndorf hielt. Inzwischen wird das alte Longericher Bahngelände als stattliches Wohnhaus genutzt, die Züge stoppten hier nur 80 Jahre lang, dann wurde ein neuer Bahnhof in Betrieb genommen...“ Auszug aus Kölner Stadt-Anzeiger vom 09.03.2004 – „Die Neuzeit hielt Einzug im Bauerndorf“

Ca. 1935 erfolgte der Umbau des Bahnhofs zu Wohnungen für Bedienstete der Reichsbahn, später der Deutschen Bundesbahn. 1982 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Ein Jahr später erwarb eine Eigentümergemeinschaft den alten Bahnhof und wandelte, nach umfangreicher Sanierung, die insgesamt mehr als 600 m² Wohnfläche in sieben Eigentumswohnungen um. Bis heute werden die Wohnungen überwiegend von den Eigentümern und deren Familien bewohnt.





Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich auf der ersten Etage des alten Bahnhofs und umfasst rund 150 m² Wohnfläche. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, ein Schuppen sowie anteilmäßig der Garten. Typisch für den Altbau ist die lange Diele, von der insgesamt fünf Zimmer sowie Küche, Bad und Gäste-WC abgehen. Der Schnitt dieser schönen Wohnung ermöglicht eine vielfältige Nutzung. Sie ist für Familien mit Kindern ebenso geeignet wie für Singles oder Paare, die ein wenig Freiraum benötigen. Auch Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten, werden von der Aufteilung begeistert sein. Und sogar eine kleine WG könnte hier prima leben. Der alte Bahnhof befindet sich am Ende einer Sackgasse, auf Privatgelände ohne Durchgangsverkehr. Hier können auch kleinere Kinder prima spielen und toben! In zwei der fünf Zimmer sind übrigens schöne Hochbetten mit Kleiderschränken eingebaut, nicht nur Ihr Jüngster wird davon begeistert sein! Die gemütliche und helle Wohnküche ist derzeit zum Wohnzimmer hin geöffnet. Das Fensterbad ist groß und bietet ausreichend Platz für eine Badewanne, separate Dusche, Waschbecken, WC und sogar ein Bidet. Die gepflegte Bad-Ausstattung stammt aus den 80er Jahren, der Boden wurde erst vor Kurzem geschmackvoll neu gefliest.

Der überwiegende Teil der Holzdielen wurde mit Fertigparkett oder Korkparkett belegt. Die eigentliche Deckenhöhe von ca. 3,30 m wurde mit Rigips oder Holzpanelen auf meist 3,15 m abgehängt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand. Je nach Geschmack wären bei Einzug lediglich Malerarbeiten erforderlich.



Hohe Decken, viel Licht, Atmosphäre pur und aus jedem Fenster der Blick ins Grüne.



Die tolle große Wohnküche bietet reichlich Platz für eine große Familie oder gesellige Abende mit guten Freunden. Hier wird gekocht, geklönt und gespielt. Die Küche grenzt direkt an das gemütliche und helle Wohnzimmer an.

Impressionen



Das Hochbett in Form einer Lokomotive mit integriertem Kleiderschrank ist der Traum eines jeden Eisenbahn-Fans!



Die typische Altbau diele erschließt alle Räume der schönen großen Wohnung





Hier lässt es sich entspannt und kreativ arbeiten! Und wenn die Gedanken dann doch mal abschweifen, landen sie im Grünen!





Ihr Geburtstag fällt in die Sommermonate? Prima! Einer Feier im großen Garten mit Außengrill, einer kleinen Outdoor-Küche und sogar WC im angrenzenden Schuppen steht nichts mehr im Wege. Höchstens das Wetter... Sie können natürlich auch im gemeinsamen Party-Raum feiern. Der befindet sich im alten Gewölbekeller. Massive Säulen und Backstein versprühen ein ganz besonderes Flair, da ist das Schmücken fast überflüssig. Ein recht gut ausgestatteter Thekenbereich ist ebenfalls vorhanden. Natürlich gibt es auch hier unten ein WC, so dass Ihre Gäste nicht durchs ganze Haus müssen. Also: die Tanzfläche ist eröffnet!

Und am nächsten Tag nach der Party erholen Sie sich in der Sauna, die sich ebenfalls im Gemeinschaftskeller befindet.



Longerich...



... ist durch seine zentrale Lage im Kölner Norden hervorragend an die umliegenden Städte angeschlossen und dadurch auch für Pendler sehr interessant. Neben der S-Bahn S11, die Sie in 10 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof bzw. in 58 Minuten in die entgegengesetzte Richtung nach Düsseldorf Hbf fährt, verkehren die Buslinien 121, 125, 127 und 139 am Longericher Bahnhof. Das AB-Kreuz Köln-Nord ist nur wenige Minuten entfernt. Hier haben Sie Anschluss an die A57 Richtung Köln-Zentrum bzw. Neuss/Krefeld sowie an die A1 Richtung Leverkusen/Dortmund bzw. Euskirchen. Ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt liegen die AB-Kreuze Köln-West sowie Leverkusen. Hier gelangen Sie schnell auf die A3 Richtung Oberhausen bzw. Frankfurt und die A4 Richtung Aachen bzw. Olpe.

Fußläufig sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschulen zu erreichen. Auch die Auswahl an weiterführenden Schulen ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut.

Die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der Umgebung sind fast unbegrenzt. Ob Reiten, Radfahren, ausgedehnte Spaziergänge oder Wassersport am nahegelegenen Fühlinger See, der Kölner Norden bietet eine Vielzahl an Aktivitäten. Auch zum Ausgehen müssen Sie nicht erst in die Stadt, fahren Sie doch mal mit dem Rad in „die Kantine“. Dort können Sie im Sommer gemütlich im großen Biergarten klönen und Tanzwütige toben sich in- oder outdoor auf der Tanzfläche aus.



Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Eigentumswohnung im ehemaligen Bahnhof Köln-Longerich
Lage:	50767 Köln-Heimersdorf, Pingenweg 1
Baujahr:	1855, Sanierung 1983 und 1998, Denkmalschutz
Einzug:	nach Absprache
Größe:	150 m ² Wohnfläche, zzgl. Kellerraum und Schuppen im Garten
Grundstück:	ca. 1628 m ²
Sonne:	nach Süden ausgerichtete Terrassen, Sonne - wenn man mag - den ganzen Tag
Bäder:	Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie Bidet. Ausstattung im Stil der 80er Jahre Separates Gäste-WC
Parken:	auf dem Grundstück
Abwasser:	eigene Sickergrube
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Extras:	ein ganz besonderes Lebensgefühl, schöner Garten, tolle Hausgemeinschaft .
Modernisierung:	1983 sowie 1998 laut beigefügter Aufstellung
Highlights:	schöne helle Räume mit hohen Decken, Holzdielen, Gewölbe-Partykeller, Sauna im Haus, romantischer Garten mit Grillkamin sowie kleiner Outdoor-Küche und Dusche/WC
Hausgeld:	insgesamt 450 Euro (inkl. Instandhaltungsrücklage 150 Euro)
Preisvorstellung:	€ 225.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Die angebotene Immobilie befindet sich auf einem Privatgrundstück, daher besichtigen Sie bitte keinesfalls unabgesprochen oder „auf eigene Faust“!

Sie erreichen uns per Email oder telefonisch. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Immobilienmaklerin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de

Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Moderinsierungsverlauf

1855	Erbauung als Personenbahnhof für Longerich
1935	Umbau zu Wohnungen für Bedienstete der Reichsbahn, später Deutsche Bundesbahn
1982	Denkmalschutz; (steuerliche Abschreibung bei Instandsetzungen möglich)
1983	Erwerb durch Eigentümergemeinschaft: Sanierung und Erneuerung der Elektro-Anlage Sanitäranlagen (Zu- und Abläufe) Heizung (Ölbrenner) Fenster (Kunststoff)
1998	Neue Abwasserrohre; Keller Vorderseite Neue Dacheindeckung Fassadenanstrich
2005	neuer Fliesenboden Badezimmer
2006	Erneuerung Abwassergrube; biologisch
2007	Erneuerung des Ölbrenners und des Öltankschutzes

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an. Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Beflügelung Ihrer Fantasie und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

Hedwigstr. 2b

50999 Köln

Tel. 0221-93672990

Mobil 0176-62882553

immotionelles@t-online.de

Impressum

2013 by Brigitte Graf-Farin. Köln

Fotos: Brigitte Graf-Farin, Leslie Farin, Fotolia.de

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer.

Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.