Köln / Lövenich

# High-quality new building with 6 vacant residential units in Cologne-Lövenich – Ideal for investors & owner-occupiers

***Property ID: 2541004A2***



**PURCHASE PRICE:** 2.380.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 368,58 m² • **LAND AREA:** 293 m²

Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 2541004A2 |
| Living Space | ca. 368,58 m² |
| Year of construction | 2024 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 2.380.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Total Space | ca. 368 m² |
| Condition of property | First occupancy |
| Rentable space | ca. 368 m² |
| Equipment | Terrace |

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 26.08.2034 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 28.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property






**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property



WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com






www.vpc-koeln.de

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property












Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

*www.vpc-koeln.de*

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property





**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

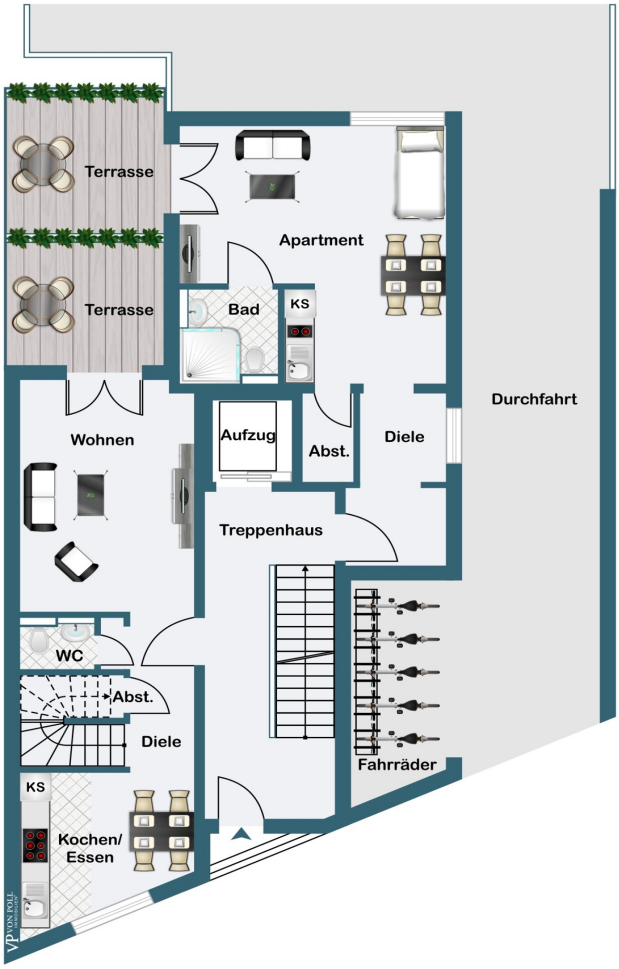
# The property

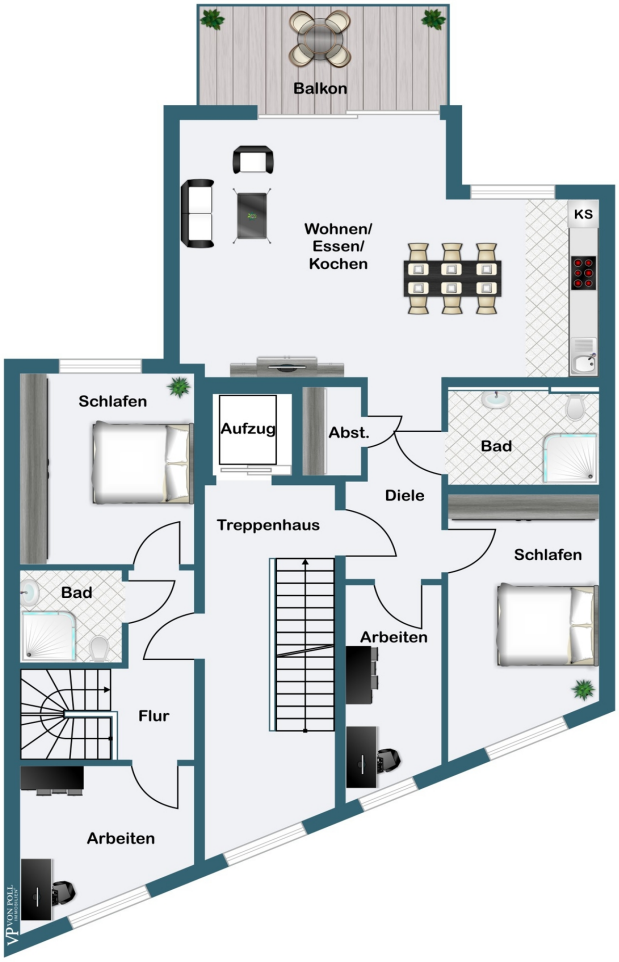


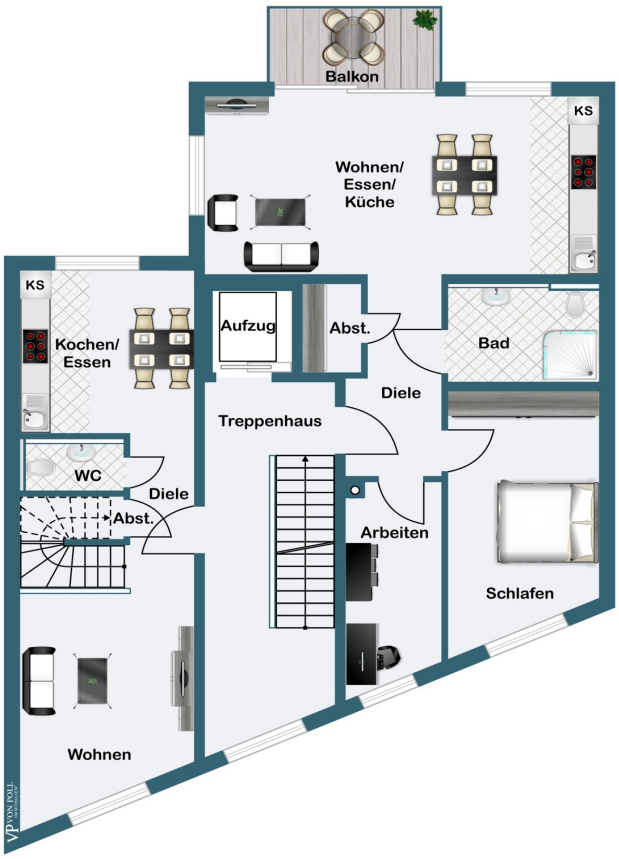


**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

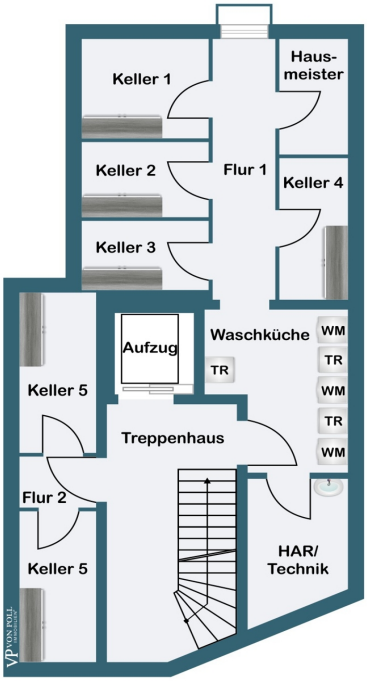
# Floor plans




Balkon
Wohnen/
Essen/
Kochen
KS
Schlafen
Aufzug
Abst.
Bad
Diele
Treppenhaus
Schlafen
Bad
Arbeiten
Flur
Arbeiten


Balkon
KS
Wohnen/
Essen/
Küche
KS
Kochen/
Essen
Aufzug
Abst.
Bad
Diele
Treppenhaus
WC
Diele
Abst.
Arbeiten
Schlafen
Wohnen


Balkon
Wohnen/Essen/Kochen
KS
Aufzug
Diele
Bad
DF
Bad
Flur
Schlafen
Abst.
Schlafen




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# A first impression

VON POLL COMMERCIAL presents this state-of-the-art, energy-efficient apartment building in Cologne-Lövenich. This property meets the highest standards of modern and energy-efficient living and is a true highlight. The building comprises six apartments with a total living area of 368.68 m² and three parking spaces. Of particular note are the two spacious maisonette apartments, which offer ample room for individual design across multiple levels. Three apartments also feature large balconies, providing additional space for relaxation and leisure outdoors. The property sits on approximately 293 m² of land. Currently vacant, the property is ideally suited for owner-occupiers who wish to live in one unit and rent out the other, for multi-generational households, and for investors. The building boasts a wide range of high-quality and environmentally friendly features. Energy-efficient heating is ensured by a cutting-edge air-to-water heat pump, enabling a sustainable energy supply and significantly reducing operating costs. All apartments feature underfloor heating, which can be controlled by individual room thermostats. The units are equipped with DRUTEX windows, which not only create a bright and welcoming living environment but also guarantee a quiet and relaxing atmosphere thanks to triple glazing and enhanced sound insulation. The bathrooms are true havens of well-being, featuring elegant chrome fixtures and luxurious walk-in showers. Apartment 5 even includes a bathtub. The entrance doors are equipped with special sound insulation (SK2) and triple locking mechanisms to offer residents even greater peace and privacy. The building's full basement provides residents with a laundry room and private storage units. Three parking spaces are also available. An "OTIS" elevator provides convenient access to all floors. This new, high-quality apartment building is an exceptional highlight of modern living. It combines sustainable technology with the highest level of comfort and offers a unique quality of life. Here you can look forward to a forward-looking living concept that leaves nothing to be desired.

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# Details of amenities

Gebäudeausstattung & Energieeffizienz:
* Dreifachverglasung für optimale Wärmedämmung
* Luft-Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige Energieversorgung
* Fußbodenheizung für effiziente und angenehme Wärme
* Hochwertige technische Ausstattung

Lage & Vermietungspotenzial:
* Gefragte zentrale Lage – hohe Nachfrage und Wertstabilität
* Hohes Vermietungspotenzial durch moderne Ausstattung und Standortvorteile

Komfort & Zusatzfeatures:
* Erstbezug – schlüsselfertige Neubauqualität mit modernster Ausstattung
* Aufzug – barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen
* Stellplätze – Mehrwert für Mieter & Investoren
* 3x Balkone & 2x Terassen
* Fahrradabstellfläche in Durchfahrt

Steuerliche Vorteile:
* AfA 3% – steuerliche Abschreibung für Neubauten gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a (EStG)

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage des Kölner Stadtteils Lövenich, die durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Wohnqualität geprägt ist. Die Umgebung kombiniert urbanen Komfort mit einer ruhigen, grünen Atmosphäre und bietet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Innerhalb von fünf Gehminuten sind mehrere Supermärkte wie REWE, Edeka und Lidl zu erreichen. Ergänzt wird das Angebot durch Drogerien, Apotheken und Bäckereien, die ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorzufinden sind. Nur etwa fünf Autominuten entfernt liegt das Rhein-Center in Weiden, eines der größten Einkaufszentren Kölns, mit über 180 Geschäften aus den Bereichen Mode, Elektronik, Gastronomie und Dienstleistungen.

Auch die medizinische Versorgung ist optimal gewährleistet. Innerhalb eines Radius von ca. einem Kilometer sind mehrere Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte gelegen. Das St. Elisabeth-Krankenhaus in Hohenlind sowie die Kliniken in Köln-Müngersdorf sind mit dem Auto in rund 15 Minuten erreichbar und bieten umfassende medizinische Versorgung auf höchstem Niveau.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums als auch der umliegenden Regionen. Die S-Bahn-Station Köln-Lövenich liegt nur knapp zehn Gehminuten entfernt und ermöglicht mit der Linie S13/S19 eine direkte Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof in rund 15 Minuten. Mehrere Buslinien gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb der Umgebung. Zudem befindet sich die Autobahn A1 in weniger als fünf Fahrminuten Entfernung, wodurch eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben ist.
Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten sind innerhalb von fünf bis zehn Minuten unweit entfernt. Die Johanniter-Grundschule liegt nur wenige Gehminuten entfernt, während weiterführende Schulen wie Gymnasien und Gesamtschulen in den angrenzenden Stadtteilen Weiden und Widdersdorf bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet die Umgebung zahlreiche Optionen. Verschiedene Grünflächen und Parks sind in kurzer Distanz vorhanden und laden zu Spaziergängen, Sport oder Erholung im Freien ein. Sportvereine, Fitnessstudios und ein

breites gastronomisches Angebot mit Cafés, Restaurants und Bars sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus einer exzellenten Infrastruktur, kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und einer angenehmen Wohnatmosphäre macht diese Lage besonders attraktiv.

**Property ID: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com