Köln / Lövenich

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

Property ID: 2541004H2



PURCHASE PRICE: 2.380.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 368,58 m² • **ROOMS:** 16 • **LAND AREA:** 293 m²

Property ID: 2541004H2 - 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: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

At a glance

Property ID	2541004H2
Living Space	ca. 368,58 m²
Rooms	16
Bedrooms	6
Bathrooms	8
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
Usable Space	ca. 157 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 2541004H2 - 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: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

The property





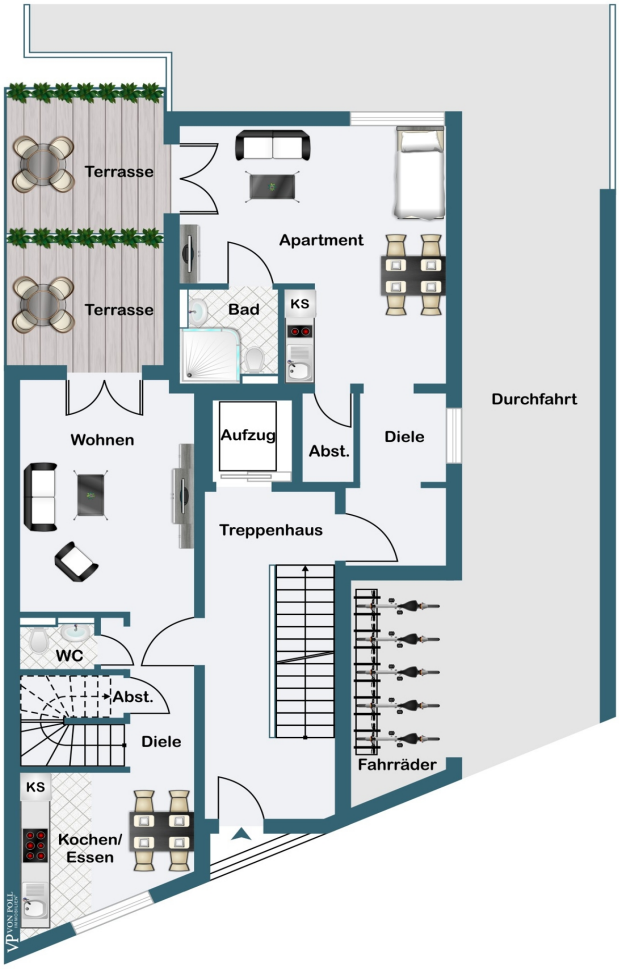
Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

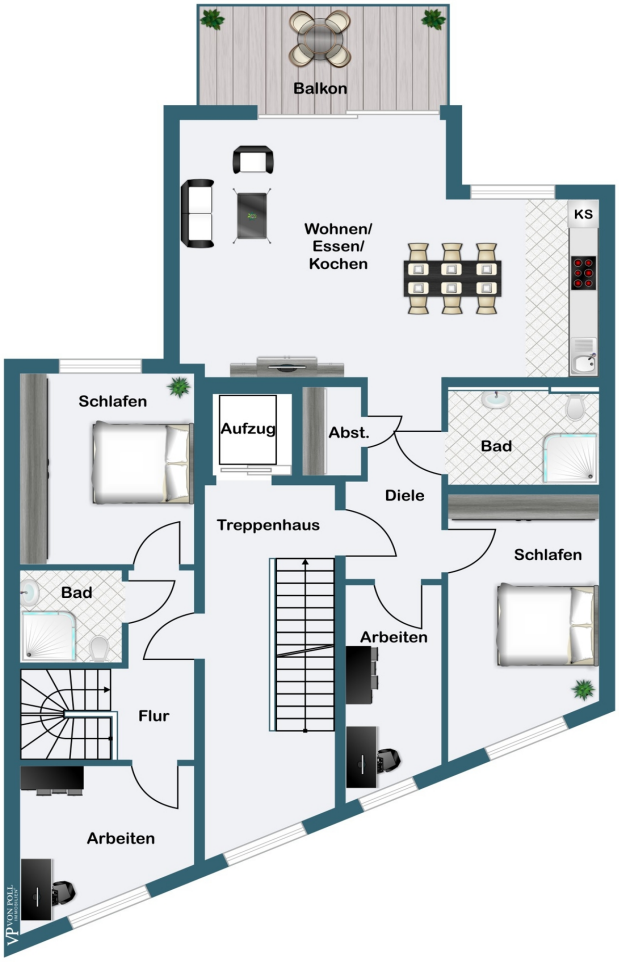
The property

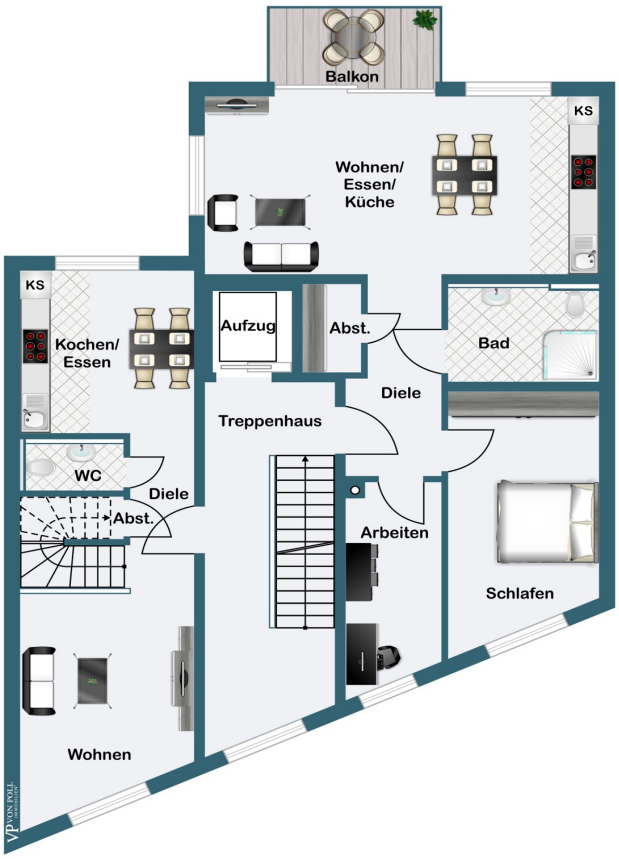


Property ID: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

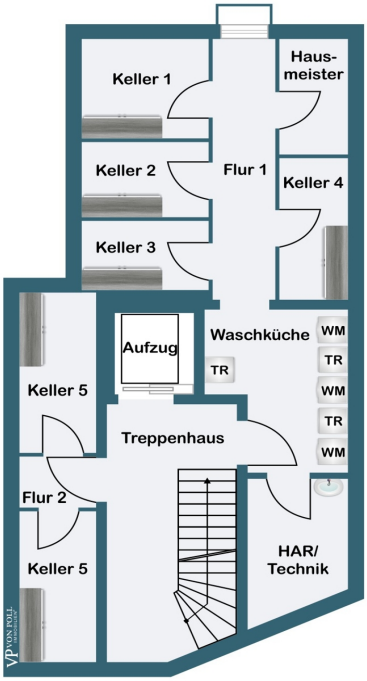
Floor plans




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: 2541004H2 - 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: 2541004H2 - 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: 2541004H2 - 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: 2541004H2 - 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