Köln / Lövenich

Edificio nuevo de alta calidad con 6 viviendas vacías en Colonia-Lövenich. Ideal para inversores y propietarios.

Número de propiedad: 2541004A2



PRECIO DE COMPRA: 2.380.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 368,58 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

De un vistazo

Número de propiedad	2541004A2
Superficie habitable	ca. 368,58 m²
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.380.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 368 m²
Estado de la propiedad	a estrenar
Superficie alquilable	ca. 368 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	26.08.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad



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

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





www.vpc-koeln.de

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





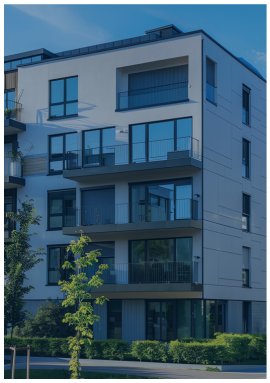
Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE





WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:

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

www.vpc-koeln.de

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

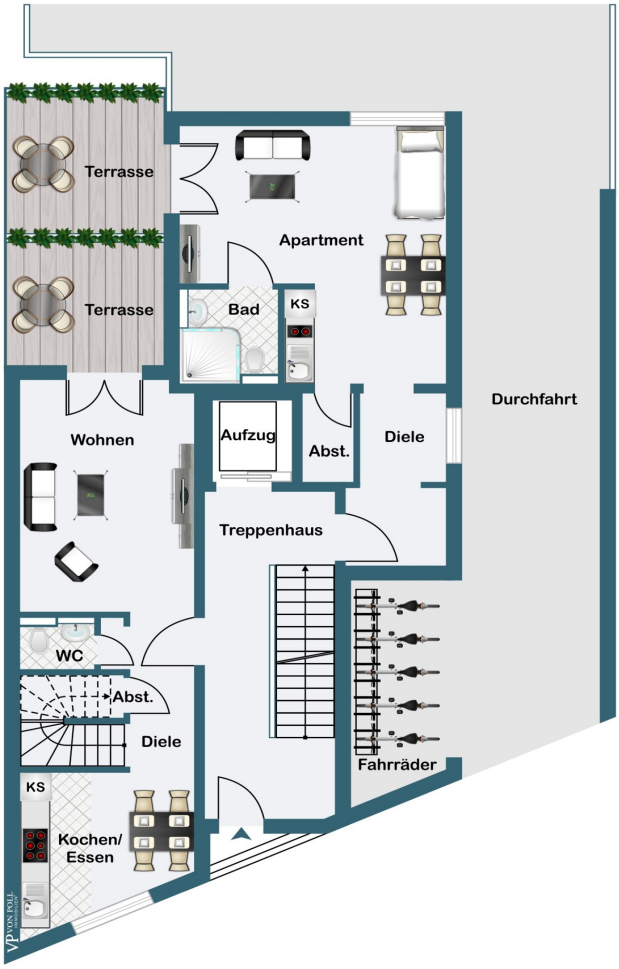
La propiedad

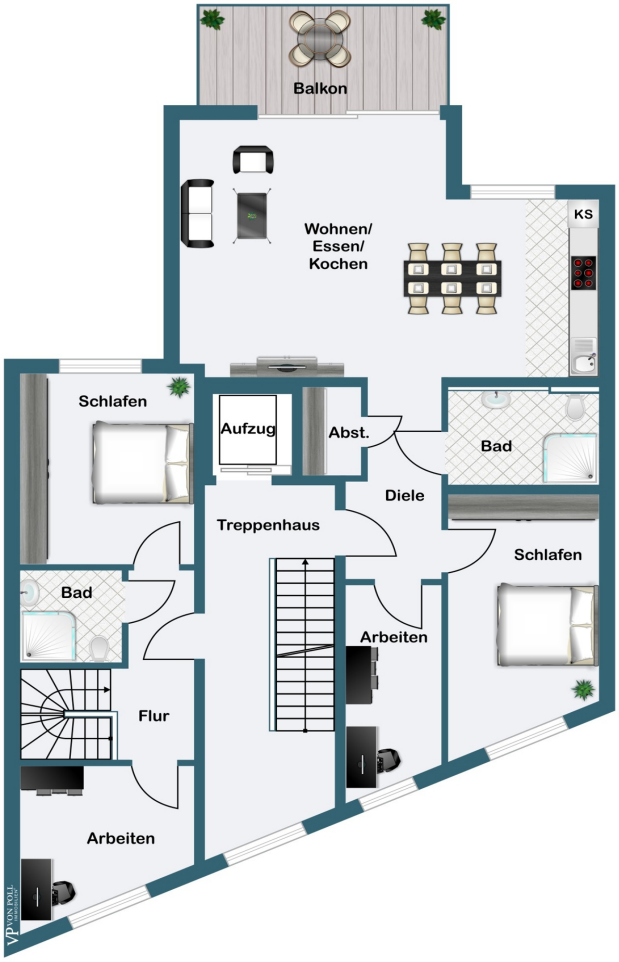


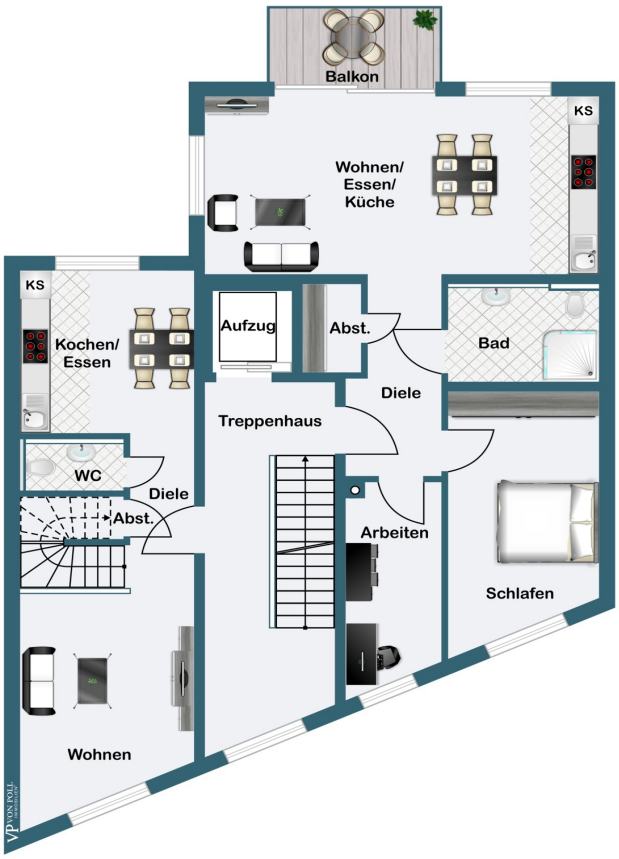


Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

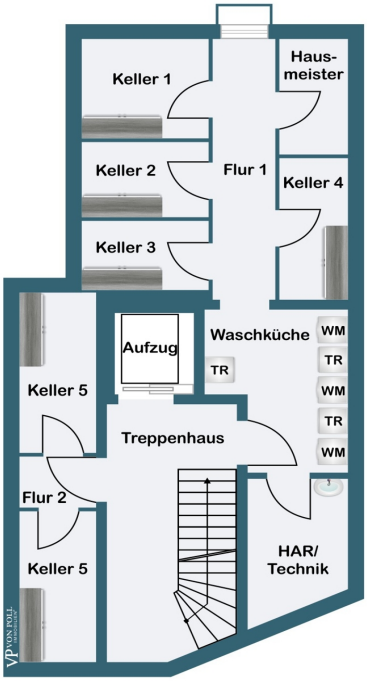
Planos de planta




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



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL presenta este edificio de apartamentos de vanguardia y eficiencia energética en Colonia-Lövenich. Esta propiedad cumple con los más altos estándares de vida moderna y energéticamente eficiente y es una auténtica joya. El edificio consta de seis apartamentos con una superficie habitable total de 368,68 m² y tres plazas de aparcamiento. Cabe destacar los dos espaciosos dúplex, que ofrecen amplio espacio para un diseño personalizado en varias plantas. Tres apartamentos también cuentan con amplios balcones, que ofrecen espacio adicional para relajarse y disfrutar del aire libre. La propiedad se ubica en un terreno de aproximadamente 293 m². Actualmente desocupada, la propiedad es ideal para propietarios que deseen vivir en una unidad y alquilar la otra, para hogares multigeneracionales y para inversores. El edificio cuenta con una amplia gama de características de alta calidad y respetuosas con el medio ambiente. La calefacción de bajo consumo está garantizada por una bomba de calor aire-agua de última generación, que permite un suministro de energía sostenible y reduce significativamente los costes operativos. Todos los apartamentos disponen de calefacción por suelo radiante, que se puede controlar mediante termostatos individuales. Las unidades están equipadas con ventanas DRUTEX, que no solo crean un ambiente luminoso y acogedor, sino que también garantizan un ambiente tranquilo y relajante gracias al triple acristalamiento y al aislamiento acústico mejorado. Los baños son auténticos remansos de bienestar, con elegantes griferías cromadas y lujosas duchas a ras de suelo. El apartamento 5 incluso incluye bañera. Las puertas de entrada están equipadas con aislamiento acústico especial (SK2) y triple cierre para ofrecer a los residentes aún más tranquilidad y privacidad. El sótano completo del edificio ofrece a los residentes una lavandería y trasteros privados. También hay tres plazas de aparcamiento disponibles. Un ascensor "OTIS" facilita el acceso a todas las plantas. Este nuevo edificio de apartamentos de alta calidad es un ejemplo excepcional de la vida moderna. Combina tecnología sostenible con el máximo nivel de confort y ofrece una calidad de vida única. Aquí podrá disfrutar de un concepto de vivienda vanguardista que no deja nada que desear.

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com