Köln / Lövenich

Immeuble neuf de haute qualité avec 6 appartements vacants à Cologne-Lövenich – Idéal pour investisseurs et propriétaires occupants

CODE DU BIEN: 2541004A2

PRIX D'ACHAT: 2.380.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 368,58 m^2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 293 m^2

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2541004A2
Surface habitable	ca. 368,58 m²
Année de construction	2024
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	2.380.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 368 m²
État de la propriété	Première occupation
Espace locatif	ca. 368 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.08.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

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

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

www.vpc-koeln.de

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

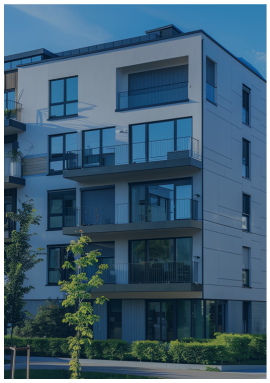
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE

VON POLL COMMERCIAL®
Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS UM ALLES - RUFEN SIE UNS AN:
0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

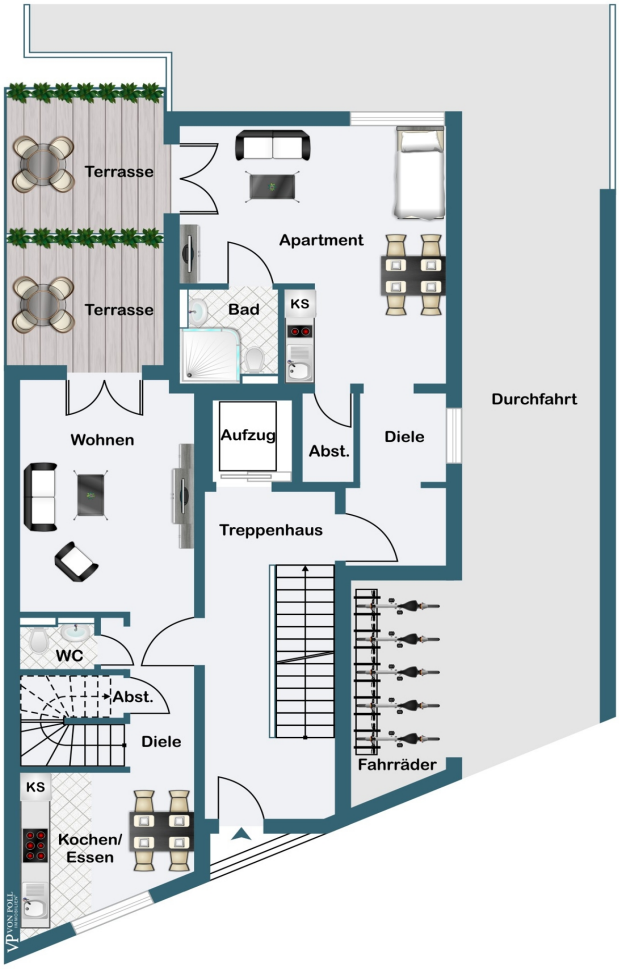
La propriété

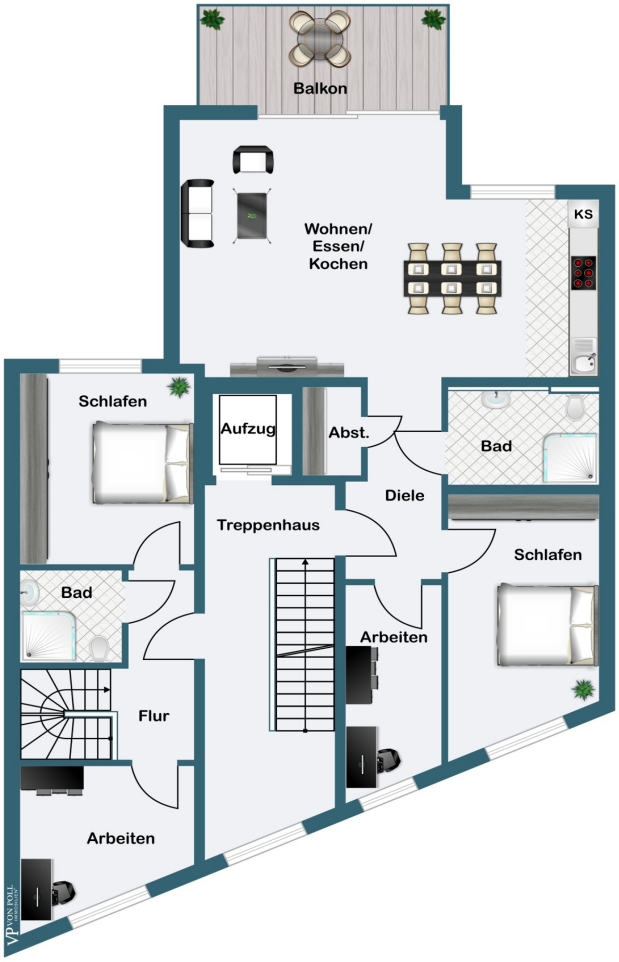
CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

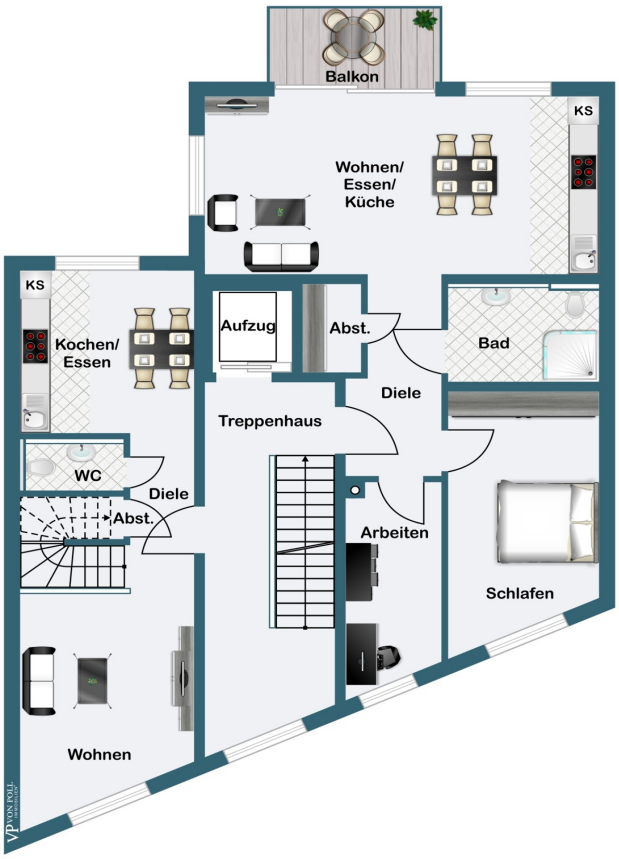
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

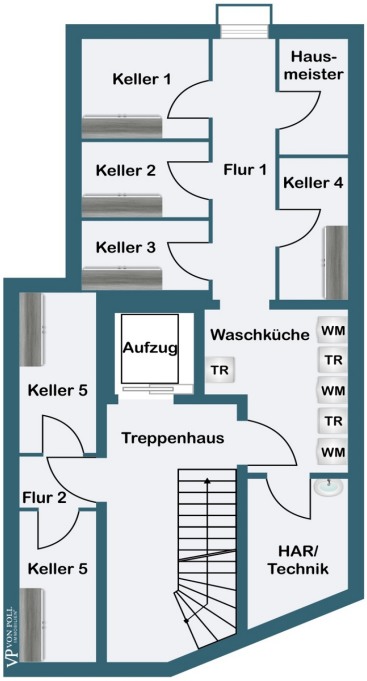
Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL présente cet immeuble d'appartements de pointe, écoénergétique, situé à Cologne-Lövenich. Ce bien d'exception répond aux plus hautes exigences en matière de confort moderne et d'efficacité énergétique. L'immeuble comprend six appartements d'une surface habitable totale de 368,68 m² et trois places de parking. On notera en particulier les deux spacieux appartements en duplex, offrant une grande liberté d'aménagement sur plusieurs niveaux. Trois appartements bénéficient également de grands balcons, offrant un espace supplémentaire pour la détente et les loisirs en extérieur. Le bien est implanté sur un terrain d'environ 293 m². Actuellement vacant, il est idéal pour les propriétaires occupants souhaitant vivre dans un appartement et louer l'autre, pour les familles multigénérationnelles et pour les investisseurs. L'immeuble bénéficie d'une large gamme d'équipements haut de gamme et respectueux de l'environnement. Le chauffage écoénergétique est assuré par une pompe à chaleur air-eau de dernière génération, garantissant un approvisionnement énergétique durable et réduisant considérablement les coûts d'exploitation. Tous les appartements sont équipés d'un chauffage au sol, réglable par thermostat individuel. Les appartements sont équipés de fenêtres DRUTEX qui, grâce à leur triple vitrage et à leur isolation phonique renforcée, créent un environnement lumineux et accueillant tout en garantissant calme et sérénité. Les salles de bains, véritables havres de bien-être, sont dotées d'élégants robinetteries chromées et de luxueuses douches à l'italienne. L'appartement n° 5 comprend même une baignoire. Les portes d'entrée bénéficient d'une isolation phonique spéciale (SK2) et d'un système de triple verrouillage pour une tranquillité et une intimité optimales. Le sous-sol complet de l'immeuble abrite une buanderie et des espaces de rangement privatifs. Trois places de parking sont également disponibles. Un ascenseur OTIS dessert tous les étages. Ce nouvel immeuble d'appartements haut de gamme est un fleuron de l'habitat moderne. Alliant technologies durables et confort optimal, il offre une qualité de vie exceptionnelle. Découvrez un concept d'habitat novateur qui répond à toutes vos attentes.

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com