

Köln – Lövenich

Baugrundstück + Freist. Bungalow mit Ausbaupotenzial und Wertzuwachs in Köln- Lövenich

???????? ??: 23456023



www.von-poll.com

???? ??: 985.000 EUR • ??: ca. 213 m² • ??: 5 • ??: 769 m²

??????? ???????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ??? ??????

???????? ?????????	23456023
???????????	ca. 213 m²
????? ??????	???????????????
????????????? ???	????????? ?? ??
?????????	5
????????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1962
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	985.000 EUR
?????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m²
?????	
???????	?????????, WC
	?????????????,
	?????????????????
	?????????

???????? ??????????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	395.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.05.2033	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



???????? ??: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ???????



??????? ???????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



???????? ?????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

???????? ??: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ???????



???????? ?????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

?? ???????



??????? ???????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN stellt Ihnen dieses große und zusätzlich bebaubare Grundstück mit Wertzuwachs in exponierter Lage des beliebten Kölner Westens vor. Der an- und aufbaufähige voll unterkellerte Walmdachbungalow bietet eine sichere Kapitalanlage und wurde 1962 auf einem ca. 769 m² großen Grundstück massiv und zeitlos erbaut. Sie erwartet eine echte Rarität. Ein Südgrundstück mit gut bebauter Substanz, lichtdurchfluteten Räumen mit eindrucksvoller Deckenhöhe von ca. 2,85 Meter und vielen weiteren Highlights. Die Erneuerung der Fenster- und Haustüranlagen wurden bereits vorgenommen, sowie die etwa 2004 erneuerte Dacheindeckung. Über die vergangenen Jahre wurden Elektro- und Sanitärleitungen teilweise erneuert. Die seinerzeitige Gasheizung der Firma Viessmann ist bis heute in Betrieb. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 213 m² verfügt der vollunterkellerte Bungalow über ausreichend Platz für die ganzen Familie. Um die genaue Aufteilung der Immobilie besser nachvollziehen zu können, steht Ihnen unser virtueller Rundgang unter "Aufteilung" zur Verfügung. Die sich im Souterrain (überwiegend gefliest und beheizt) des Hauses befindliche Nutzfläche verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,20 m und kann durch ergänzende Veränderungen überwiegend zu wohnlich nutzbarer Fläche umgestaltet werden. Durch die Kelleraußentreppe besteht die Möglichkeit einen separaten Eingang zu errichten, um z.B. eine von der Parterre abgeschlossene Einliegerwohnung zur Selbstnutzung oder Vermietung zu gewinnen. Sowohl eine vordere Terrasse (vor wenigen Jahren mit neuen Bodenplatten verlegt) als auch zwei hintere Terrassen laden zum gemütlichen Verweilen ein. Der liebevoll angelegte Garten mit Gartenhaus ist überwiegend uneinsehbar. Zusätzlich verfügt der Vorgarten, aufgrund seiner ausreichenden Tiefe, über die Voraussetzung zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen. Die beheizbare Garage bietet eine Durchfahrt auf das Grundstück und könnte dadurch weitere Stellfläche ermöglichen. Das Haus steht nach flexibler Vereinbarung zur Verfügung.

??????? ???????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

??? ??? ??? ???????????

Lövenich ist mit seinem ländlichen Flair und Teilen eines sehr ursprünglichen Ortskerns einer der charmantesten Ortsteile Kölns und wird durch die Nähe zur City zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt. Ob als Familie oder als berufstätiges Paar – hier findet jeder seine Ruheoase! Auch zahlreiche Fachärzte und Apotheken, Banken, Bahnhof und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das beliebte Rhein-Center mit 180 Fachgeschäften sowie weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs wie z. B. Rewe, Lidl, Aldi, Bäckereien, Friseursalon, Cafés, Reinigungen, Änderungsatelier, Restaurants und mehr sind fußläufig erreichbar. Mit Freizeitmöglichkeiten, sei es die Fahrradtour, ein romantischer Spaziergang durch die Felder und Wiesen oder sportliche Aktivitäten wie Joggen oder Walken, hier kommt jeder auf seine Kosten. Der nächstgelegene öffentliche Golfplatz befindet sich in Widdersdorf und ist, wie auch das Rhein-Energie Stadion (Heimstadion des 1. FC Köln), in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für Ihre Kinder ist im Umfeld der Ronne-Gärten bestens gesorgt. Mehrere Kitas und Grundschulen befinden sich in Lövenich und Widdersdorf ebenso wie weiterführende Schulen in Weiden. Zudem ist die private Ganztagschule, die Internationale Friedensschule Widdersdorf, schnell erreichbar. Lövenich bietet allgemein eine sehr gute Infrastruktur. Das Einkaufscenter Weiden mit 180 Fachgeschäften ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder in noch kürzerer Zeit mit dem PKW zu erreichen. Einen perfekten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und eine optimale Anbindung an das Straßennetz dürfen Sie voraussetzen. Autobahnanbindungen sind gegeben und obwohl man die Vorteile einer Stadt in vielfältigster Weise zur Verfügung hat, lebt man ländlich im Grünen. Der Kölner Hauptbahnhof und das Wahrzeichen der Stadt, der Kölner Dom, sind mit dem Zug in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 395.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 23456023 - 50859 Köln – Lövenich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com