Köln / Lövenich

Kiváló minoségu új épület 6 üres lakóegységgel Köln-Lövenichben – Ideális befektetoknek és saját tulajdonú lakástulajdonosoknak

VP azonosító: 2541004A2

VÉTELÁR: 2.380.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 368,58 m^2 • **FÖLDTERÜLET:** 293 m^2

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Áttekintés

VP azonosító	2541004A2
Hasznos lakótér	ca. 368,58 m²
Építés éve	2024
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.380.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 368 m²
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Bérelheto terület	ca. 368 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.08.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

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

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

www.vpc-koeln.de

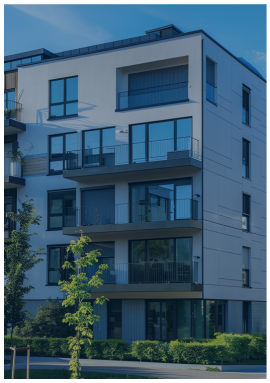
VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

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

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

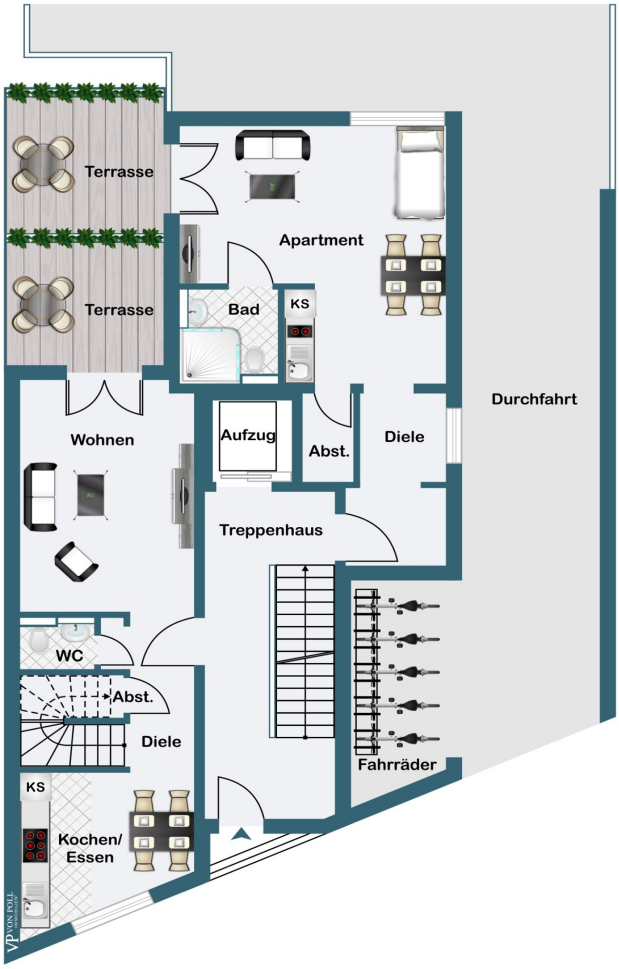
Az ingatlan

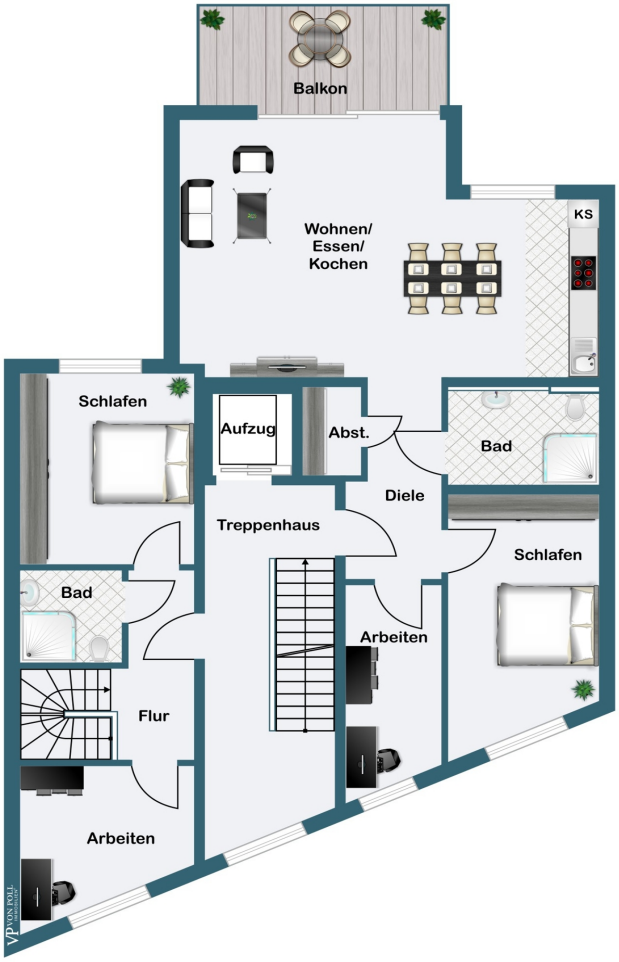
VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

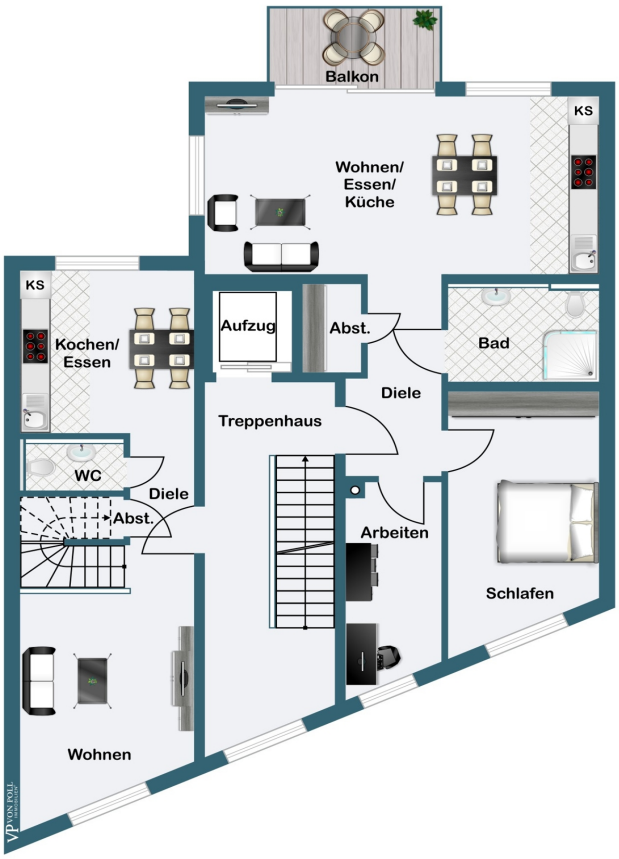
Az ingatlan

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

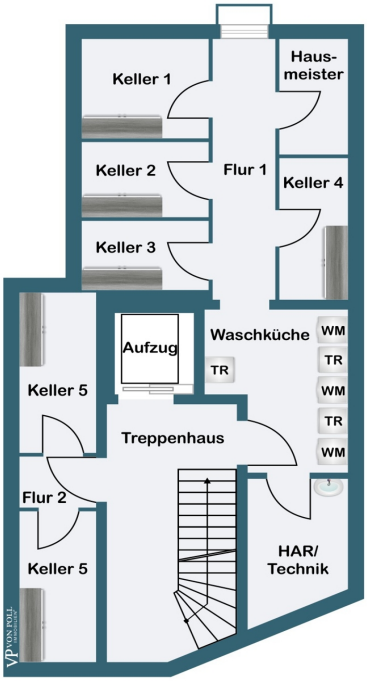
Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Az elso benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt a korszeru, energiatakarékos apartmanházat Köln-Lövenichben. Ez az ingatlan megfelel a modern és energiatakarékos lakhatás legmagasabb szabványainak, és igazi fénypont. Az épület hat apartmanból áll, összesen 368,68 m² lakóterülettel és három parkolóhellyel. Különösen figyelemre méltó a két tágas maisonette apartman, amelyek boséges teret kínálnak az egyedi kialakításhoz több szinten. Három apartmanhoz nagy erkély is tartozik, így további teret biztosítva a pihenésre és a szabadtéri kikapcsolódásra. Az ingatlan körülbelül 293 m²-es telken fekszik. A jelenleg üres ingatlan ideális választás olyan saját tulajdonú lakások tulajdonosai számára, akik az egyik egységben szeretnének élni, a másikat pedig bérbe adni, többgenerációs háztartások számára, valamint befektetok számára. Az épület számos kiváló minoségu és környezetbarát funkcióval büszkélkedhet. Az energiatakarékos futést egy csúcstechnológiás levego-víz hoszivattyú biztosítja, amely fenntartható energiaellátást tesz lehetové, és jelentosen csökkenti az üzemeltetési költségeket. Minden apartmanban padlófutés található, amely egyedi szobatermosztátokkal szabályozható. A lakások DRUTEX ablakokkal vannak felszerelve, amelyek nemcsak világos és barátságos lakókörnyezetet teremtenek, hanem a háromrétegu üvegezésnek és a fokozott hangszigetelésnek köszönhetoen csendes és pihenteto légkört is garantálnak. A fürdoszobák a jólét igazi oázisai, elegáns króm szerelvényekkel és luxus zuhanykabinokkal. Az 5. számú lakásban fürdokád is található. A bejárati ajtók speciális hangszigeteléssel (SK2) és háromszoros zárszerkezettel vannak felszerelve, hogy még nagyobb nyugalmat és magánéletet biztosítsanak a lakóknak. Az épület teljes pincéjében mosókonyha és privát tárolók állnak rendelkezésre. Három parkolóhely is rendelkezésre áll. Az "OTIS" lift kényelmes hozzáférést biztosít minden emelethez. Ez az új, kiváló minoségu apartmanház a modern élet kivételes fénypontja. A fenntartható technológiát a legmagasabb szintu kényelemmel ötvözi, és egyedülálló életminoséget kínál. Itt egy eloremutató életkoncepcióra számíthat, amely minden kívánnivalót maga után hagy.

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com