

Köln / Lövenich

# Kiváló minőségu új épület 6 üres lakóegységgel Köln-Lövenichben – Ideális befektetőknek és saját tulajdonú lakástulajdonosoknak

VP azonosító: 2541004H2



VÉTELÁR: 2.380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 368,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 293 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Áttekintés

VP azonosító	2541004H2
Hasznos lakótér	ca. 368,58 m <sup>2</sup>
Szobák	16
Hálószobák	6
Fürdoszobák	8
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.380.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 368 m <sup>2</sup>
Hasznos terület	ca. 157 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan

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

BEWERBEN SIE SICH UNTER:  
✉ [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



VP VON POLL COMMERCIAL®



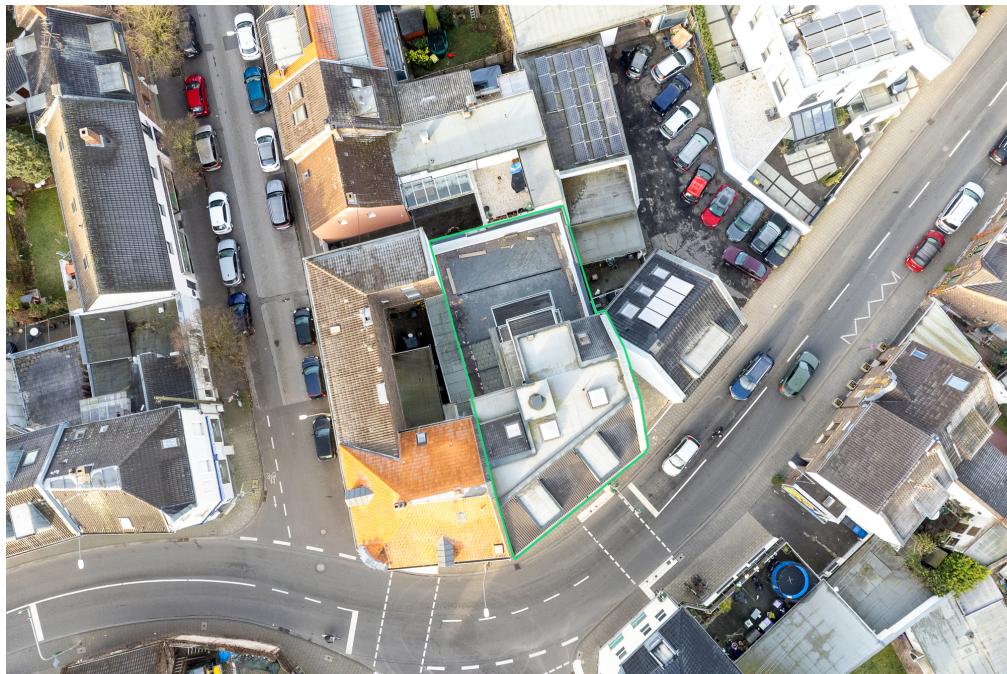
f i n

[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 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](#)

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser





VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



Registrieren Sie sich als aktiver Suchkunde und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen Immobilien-Angebote sowie attraktive OFF-Market Immobilien



0221 423 025 25



commercial.koeln@von-poll.com

[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



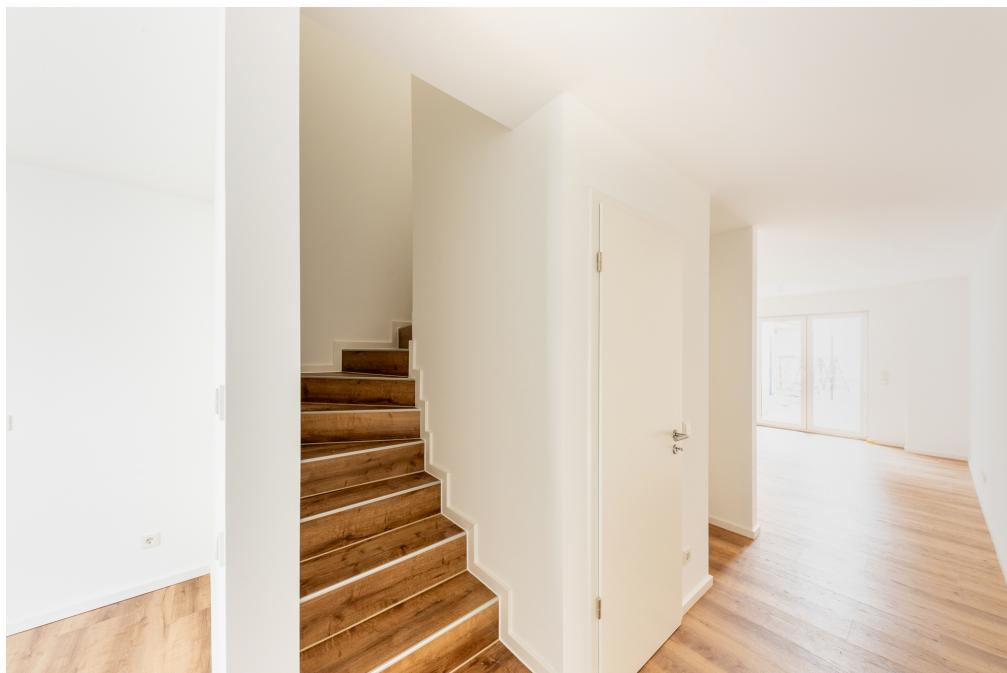
VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



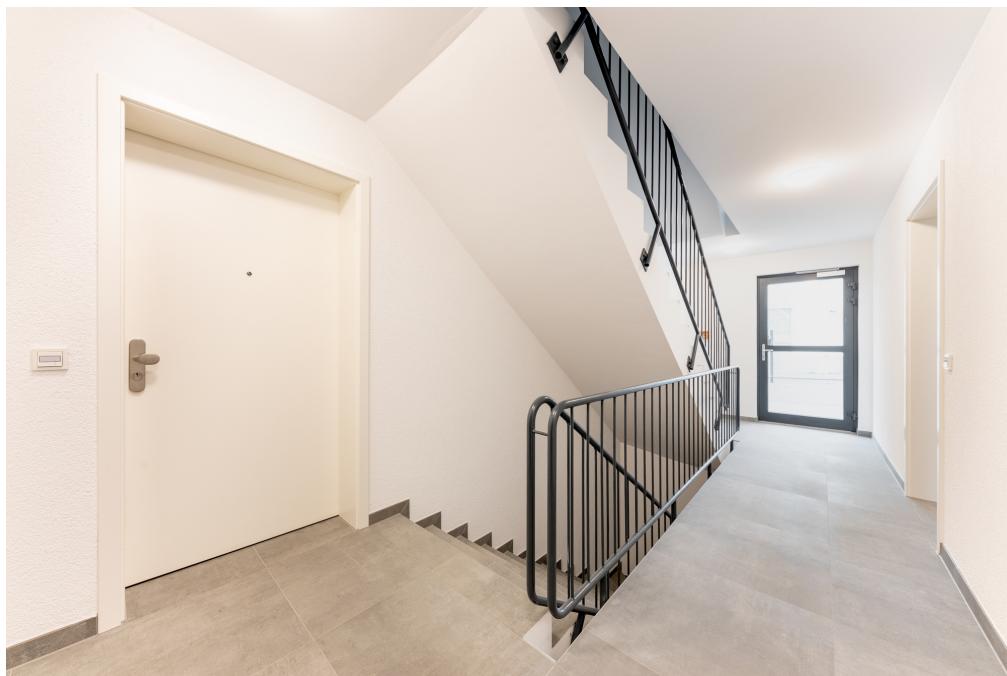
VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



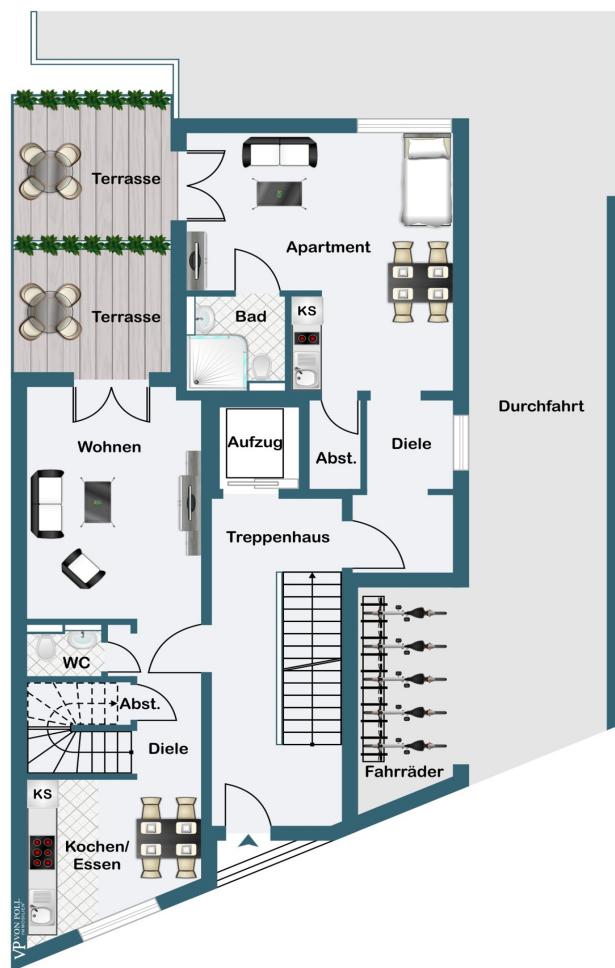
VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

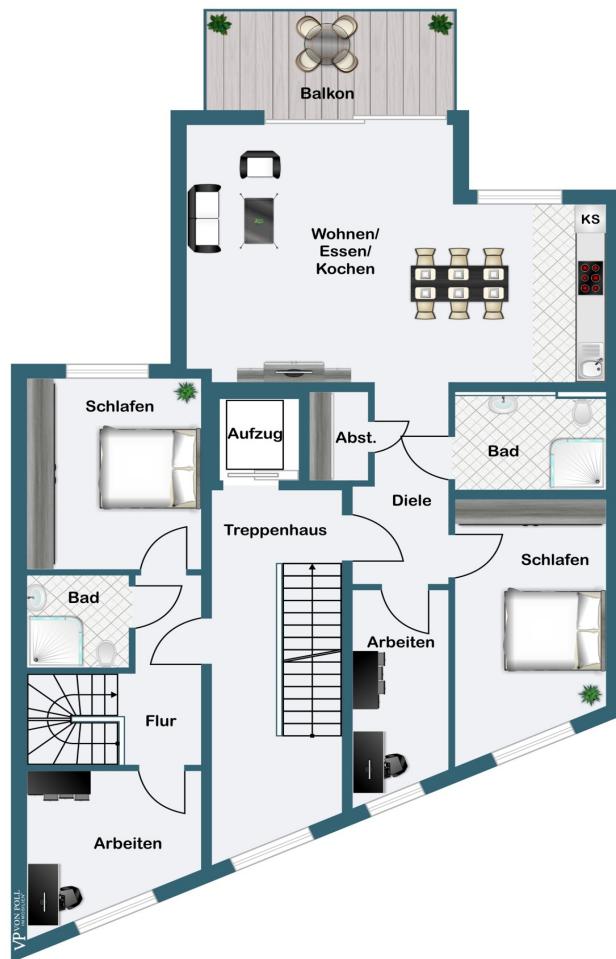
## Az ingatlan

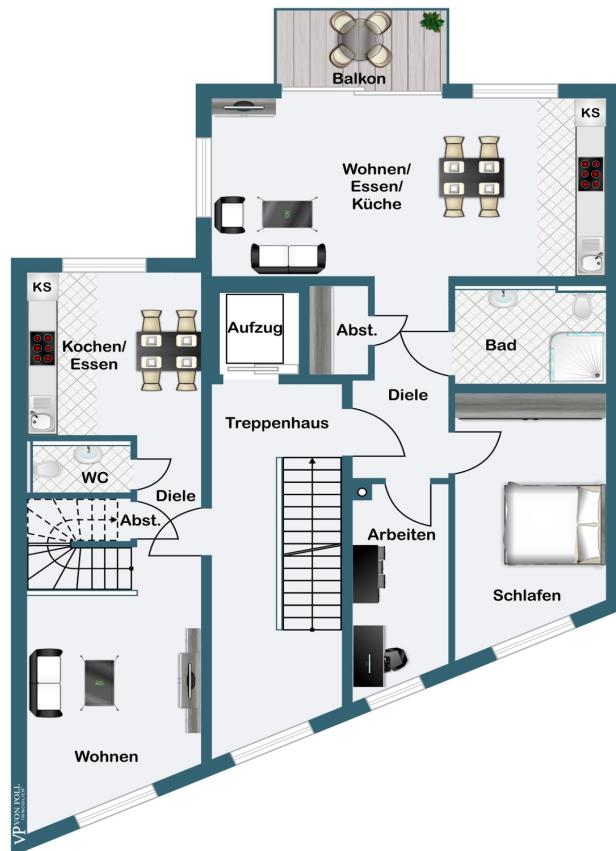


VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

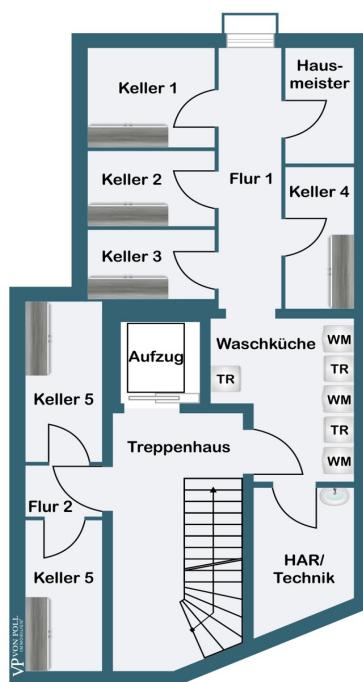
## Alaprajzok











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

**VP azonosító: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich**

## Az elso benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt a korszerű, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A jelenleg üres ingatlan ideális választás olyan saját tulajdonú lakások tulajdonosai számára, akik az egyik egységben szeretnék élni, a másikat pedig bérbe adni, többgenerációs háztartások számára, valamint befektetők számára. Az épület számos kiváló minőségi és környezetbarát funkcióval büszkélkedhet. Az energiatakarékos futést egy csúcstechnológiás levego-víz hosszívattyú biztosítja, amely fenntartható energiaellátást tesz lehetővé, és jelentesen csökkenti az üzemeltetési költségeket. minden apartmanban padlófűtés található, amely egyedi szobatermosztátokkal szabályozható. A lakások DRUTEX ablakkal vannak felszerelve, amelyek nemcsak világos és barátságos lakókörnyezetet teremtenek, hanem a háromrétegű üvegezésnek és a fokozott hangszigetelésnek köszönhetően csendes és pihentető légkört is garantálnak. A fürdoszobák a jólét igazi oázisai, elegáns króm szerelvényekkel és luxus zuhanykabinokkal. Az 5. számú lakásban fürdőkád 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 minőségi apartmanház a modern élet kivételes fénypontja. A fenntartható technológiát a legmagasabb szintű kényelemmel ötvözi, és egyedülálló életminőséget kínál. Itt egy előremutató életkoncepcióra számíthat, amely minden kívánnivalót maga után hagy.

VP azonosító: 2541004H2 - 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 Terrassen
- \* Fahrradabstellfläche in Durchfahrt

### Steuerliche Vorteile:

- \* AfA 3% – steuerliche Abschreibung für Neubauten gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a (EStG)

**VP azonosító: 2541004H2 - 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: 2541004H2 - 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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)