Köln / Lövenich

Nuovo edificio di alta qualità con 6 unità abitative libere a Colonia-Lövenich – Ideale per investitori e proprietari-occupanti

Codice oggetto: 2541004H2

PREZZO D'ACQUISTO: 2.380.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 368,58 m^2 • **VANI:** 16 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2541004H2
Superficie netta	ca. 368,58 m²
Vani	16
Camere da letto	6
Bagni	8
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.380.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 368 m²
Superficie lorda	ca. 157 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	28.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

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

BEWERBEN SIE SICH UNTER:

commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

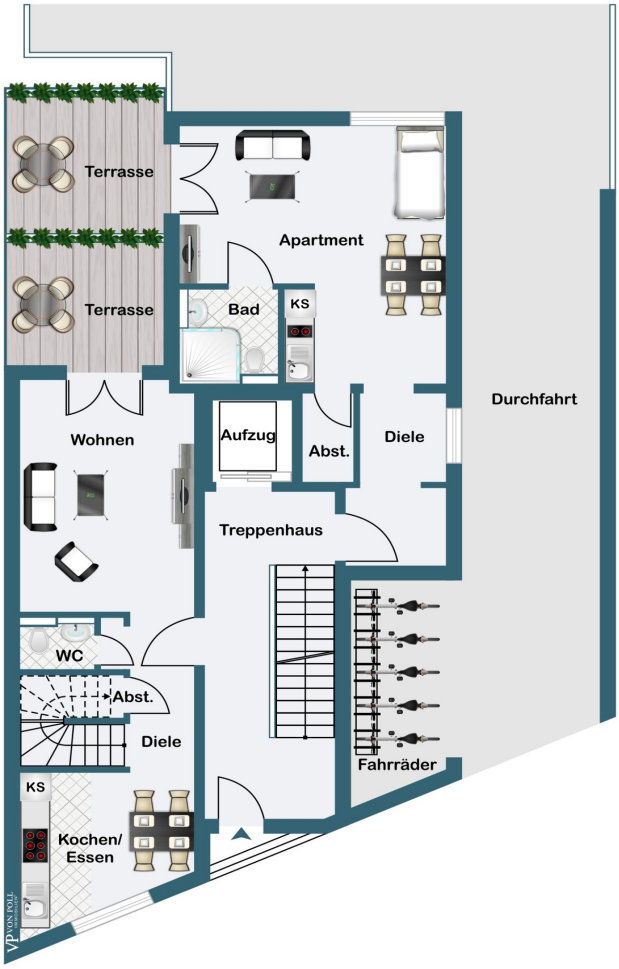
La proprietà

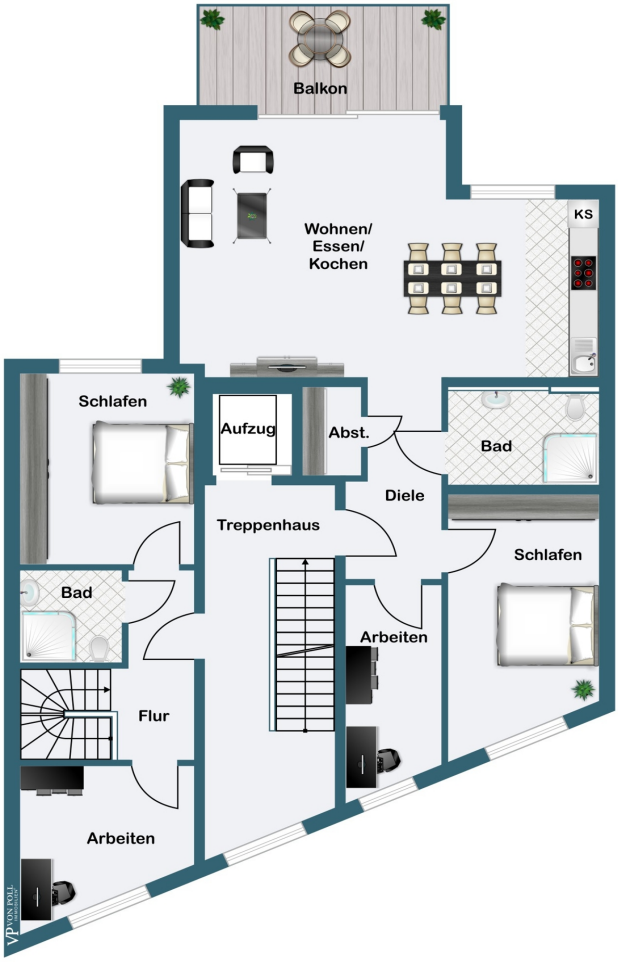
Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

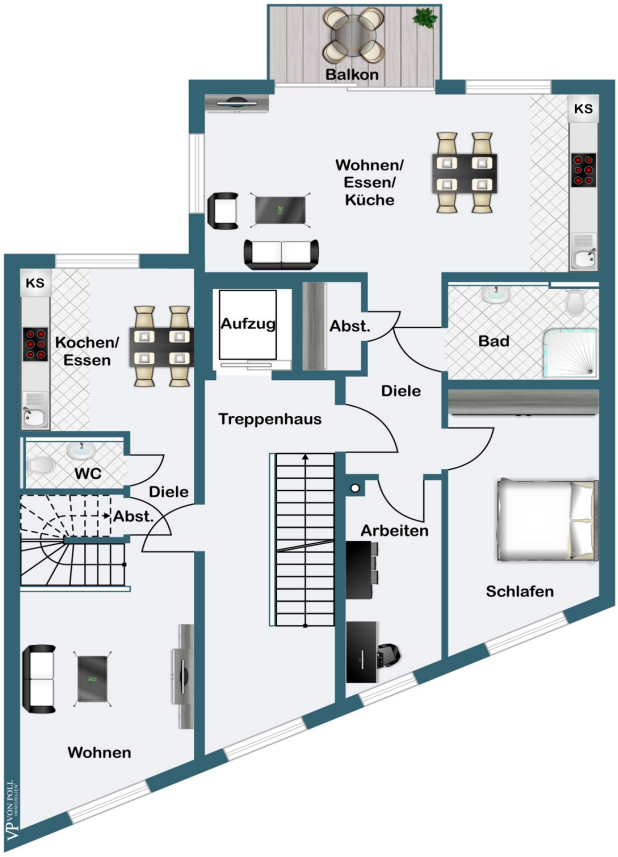
La proprietà

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

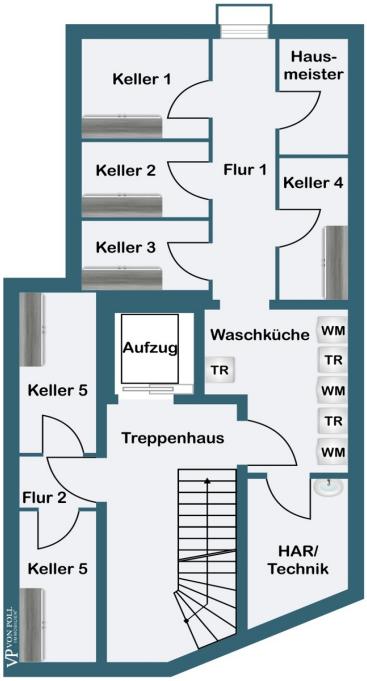
Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL presenta questo condominio all'avanguardia e ad alta efficienza energetica a Colonia-Lövenich. Questa proprietà soddisfa i più elevati standard di vita moderna ed efficiente dal punto di vista energetico ed è un vero gioiello. L'edificio comprende sei appartamenti con una superficie abitabile totale di 368,68 m² e tre posti auto. Di particolare rilievo sono i due spaziosi appartamenti duplex, che offrono ampio spazio per un arredamento personalizzato su più livelli. Tre appartamenti dispongono inoltre di ampi balconi, offrendo ulteriore spazio per il relax e il tempo libero all'aperto. L'immobile si trova su un terreno di circa 293 m². Attualmente libero, l'immobile è ideale per proprietari che desiderano abitare in un'unità e affittare l'altra, per nuclei familiari multigenerazionali e per investitori. L'edificio vanta un'ampia gamma di caratteristiche di alta qualità e rispettose dell'ambiente. Il riscaldamento a risparmio energetico è garantito da una pompa di calore aria-acqua all'avanguardia, che consente un approvvigionamento energetico sostenibile e riduce significativamente i costi di gestione. Tutti gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a pavimento, controllabile tramite termostati ambiente individuali. Le unità sono dotate di finestre DRUTEX, che non solo creano un ambiente luminoso e accogliente, ma garantiscono anche un'atmosfera tranquilla e rilassante grazie ai tripli vetri e al migliore isolamento acustico. I bagni sono vere e proprie oasi di benessere, con eleganti finiture cromate e lussuose docce walk-in. L'appartamento 5 include persino una vasca da bagno. Le porte d'ingresso sono dotate di uno speciale isolamento acustico (SK2) e di tripli meccanismi di chiusura per offrire ai residenti ancora più tranquillità e privacy. L'intero seminterrato dell'edificio offre ai residenti una lavanderia e ripostigli privati. Sono inoltre disponibili tre posti auto. Un ascensore "OTIS" garantisce un comodo accesso a tutti i piani. Questo nuovo condominio di alta qualità è un esempio eccezionale di vita moderna. Combina tecnologia sostenibile con il massimo comfort e offre una qualità della vita unica. Qui potrete aspettarvi un concetto abitativo all'avanguardia che non lascia nulla a desiderare.

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2541004H2 - 50859 Köln / Lövenich

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Walter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com