Köln / Lövenich

Hochwertiger Neubau mit 6 freien Wohneinheiten in Köln-Lövenich – Ideal für Anleger & Eigennutzer

Número da propriedade: 2541004A2



PREÇO DE COMPRA: 2.380.000 EUR • **ÁREA:** ca. 368,58 m^2 • **ÁREA DO TERRENO:** 293 m^2

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Numa vista geral

Número da propriedade	2541004A2
Área	ca. 368,58 m²
Ano de construção	2024
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	2.380.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 368 m²
Área arrendáve	ca. 368 m²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	26.08.2034
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	28.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel



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

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





www.vpc-koeln.de

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

O imóvel





Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

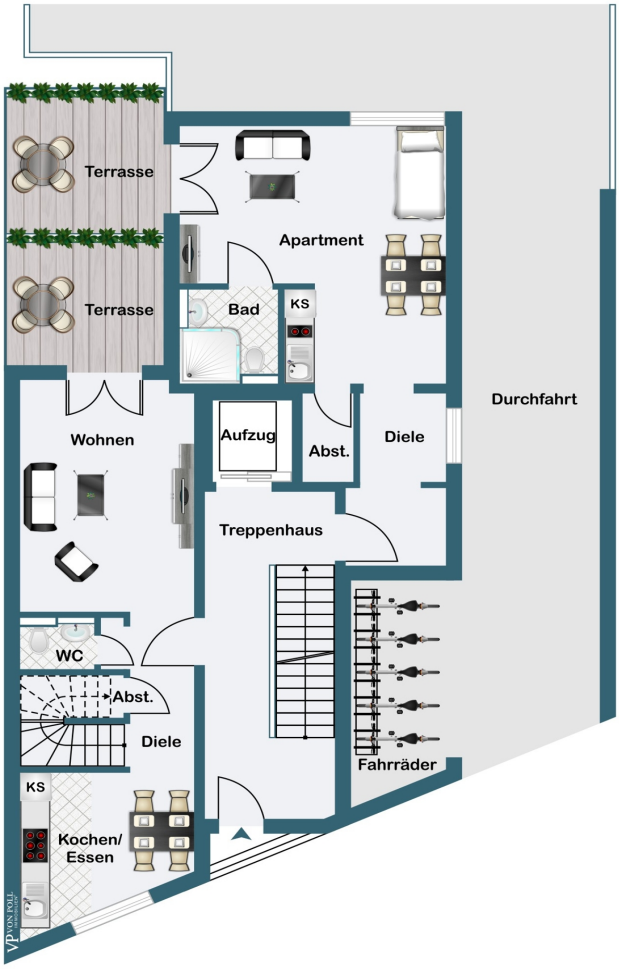
O imóvel

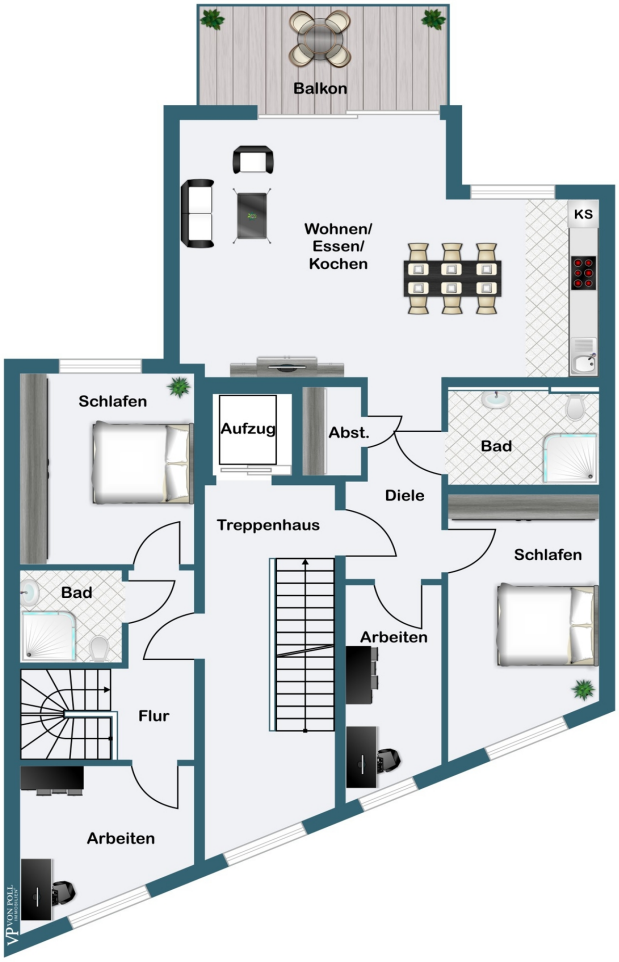


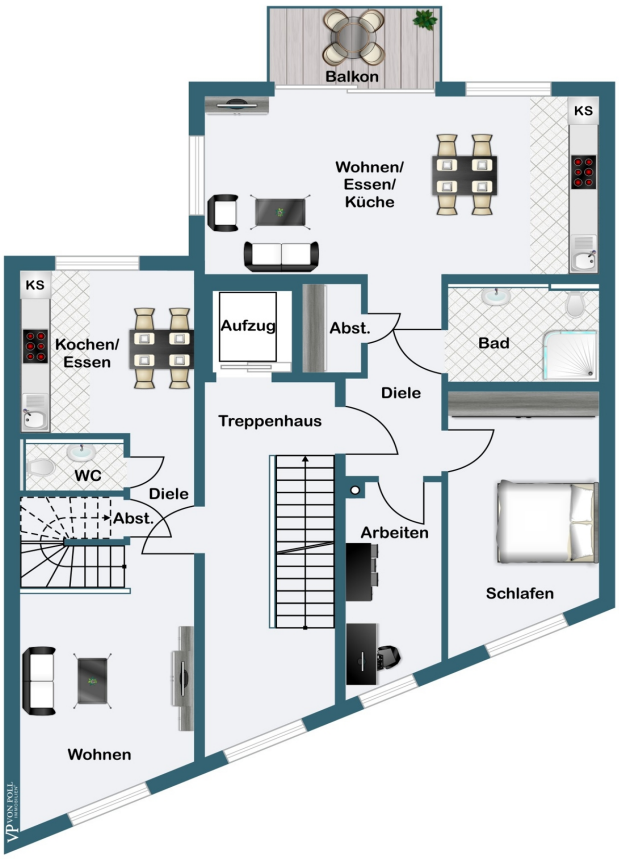


Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

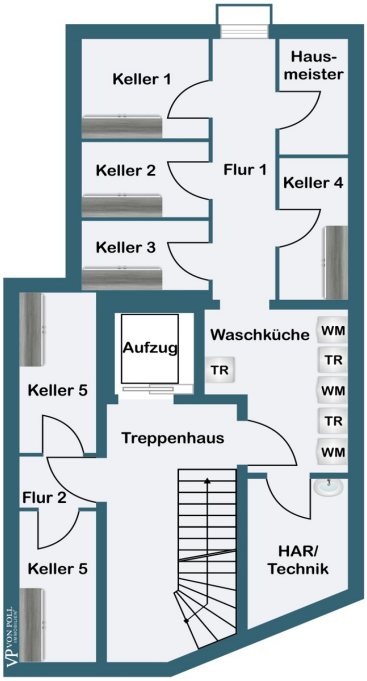
Plantas dos pisos




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



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Uma primeira impressão

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses hochmoderne nach Energieeinsparverordnung fertiggestellte Mehrfamilienhaus in Köln-Lövenich.

Die hier vorgestellte Immobilie erfüllt die hohen Standards des modernen sowie energieeffizienten Wohnens und ist ein absolutes Highlight.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 6 Wohnungen mit insgesamt 368,68 m² Wohnfläche sowie 3 Stellplätzen. Besonders hervorzuheben sind die zwei großzügigen Maisonettewohnungen, die auf mehreren Ebenen viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Zudem verfügen drei Wohnungen über großflächige Balkone, die zusätzlichen Platz für Erholung und Freizeit im Freien bieten. Das Grundstück ist ca. 293 m² groß. Die Immobilie ist derzeit unbewohnt und eignet sich perfekt für Selbstnutzer, die einen Teil selbst bewohnen und den anderen vermieten möchten, für Mehrgenerationenhaushalte sowie für Kapitalanleger.

Das Gebäude ist mit einer Vielzahl von hochwertigen und umweltfreundlichen Ausstattungsmerkmalen versehen. Die energieeffiziente Versorgung des Gebäudes wird durch eine hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt. Dies ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung und reduziert die Betriebskosten erheblich. Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die durch installierte Raumthermostate in den einzelnen Räumen bedient werden kann. Die Einheiten sind mit DRUTEX Fenstern versehen, die nicht nur ein helles und freundliches Wohnambiente schaffen, sondern dank der 3-Fachverglasung und verbessertem Schallschutz auch eine ruhige und erholsame Umgebung garantieren.

Die Badezimmer sind wahre Wohlfühloasen und mit elegant verchromten Armaturen sowie luxuriösen bodentiefen Duschen ausgestattet. Wohneinheit 5 verfügt sogar über eine Badewanne.

Die Eingangstüren sind mit speziellem Schallschutz (SK2) und 3-fach Verriegelung versehen, um den Bewohnern noch mehr Ruhe und Privatsphäre zu bieten. Der voll unterkellerte Bereich des Gebäudes bietet den Bewohnern einen Waschraum sowie die eigenen Kellerabteile. Zudem stehen den Bewohnern insgesamt drei Stellplätze zur Verfügung. Ein "OTIS" Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zu allen Etagen.

Dieses neu- und hochwertige Mehrfamilienhaus ist außergewöhnliches Highlight des

modernen Wohnens. Es kombiniert nachhaltige Technologie mit höchstem Wohnkomfort und bietet eine einzigartige Lebensqualität. Hier können Sie sich auf ein zukunftsweisendes Wohnkonzept freuen, dass keine Wünsche offenlässt.

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Detalhes do equipamento

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)

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Walter

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com