

Köln / Lövenich

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

Objektnummer: 2541004A2



KAUFPREIS: 2.380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 368,58 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 293 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 2541004A2                 | Kaufpreis             | 2.380.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 368,58 m <sup>2</sup> | Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Baujahr      | 2024                      | Provision             | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz             | Gesamtfläche          | ca. 368 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                           | Vermietbare Fläche    | ca. 368 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                           | Ausstattung           | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                                |               |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung            | Energieausweis                 | BEDARF        |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Endenergiebedarf               | 28.00 kWh/m²a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 26.08.2034                 | Energie-<br>Effizienzklasse    | A+            |
| Befuerung                     | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



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

BEWERBEN SIE SICH UNTER:

 [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



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



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE  
**IMMOBILIE**



VON POLL  
COMMERCIAL®

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS  
UM ALLES - RUFEN  
SIE UNS AN:



0221 423 025 25



commercial.koeln@von-poll.com



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

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

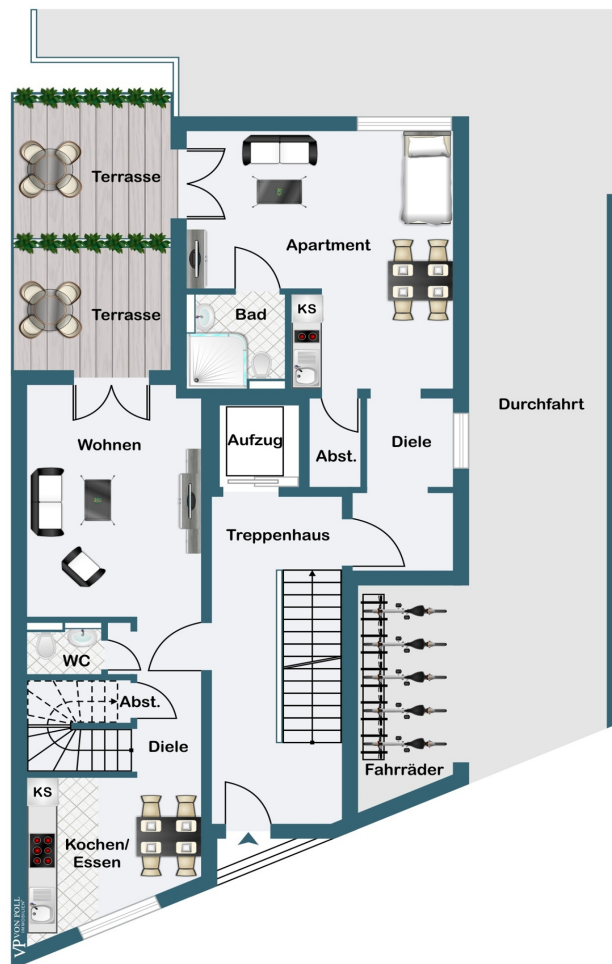
## Die Immobilie

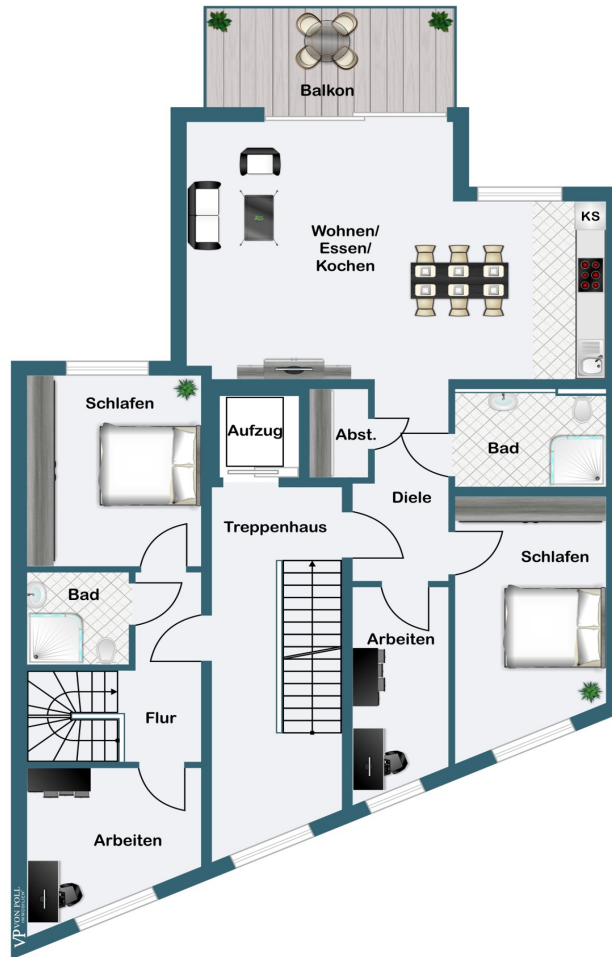




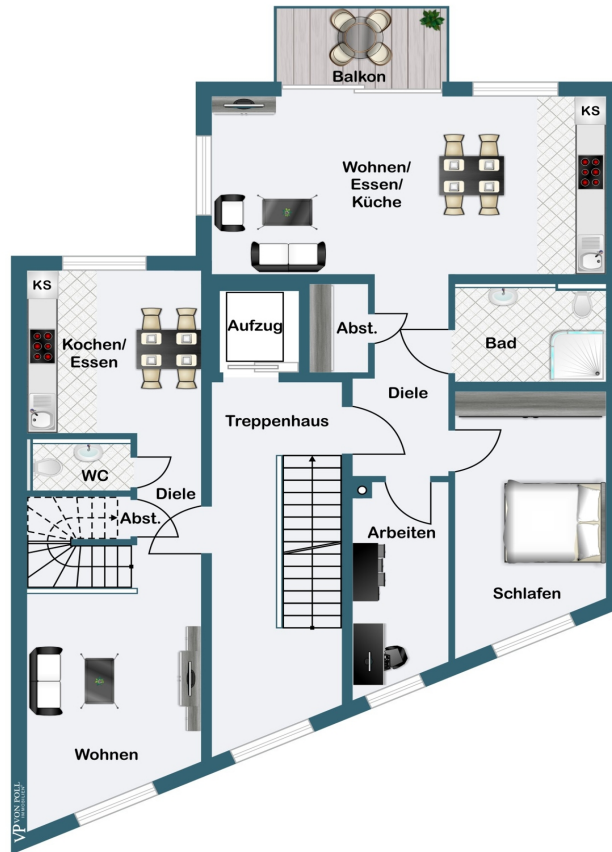
Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Grundrisse

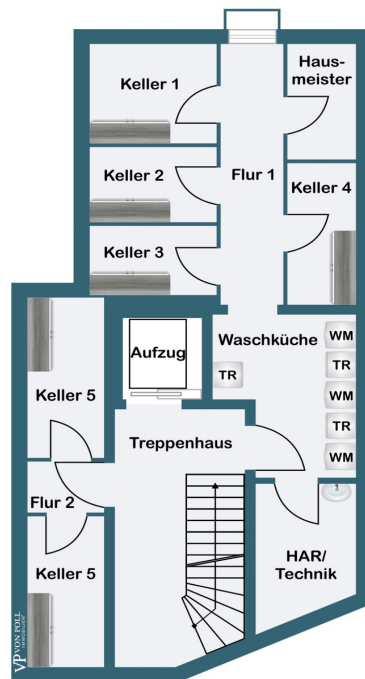












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Waschkraum 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.

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Ausstattung und Details

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)



Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 2541004A2 - 50859 Köln / Lövenich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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