

Köln – Lövenich

# Sanieren und wohlfühlen: Chamante Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten

CODE DU BIEN: 24406012



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

PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 245 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406012	Prix d'achat	415.000 EUR
Surface habitable	ca. 115,75 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Technique de construction	massif
Pièces	4	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Année de construction	1957	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	246.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



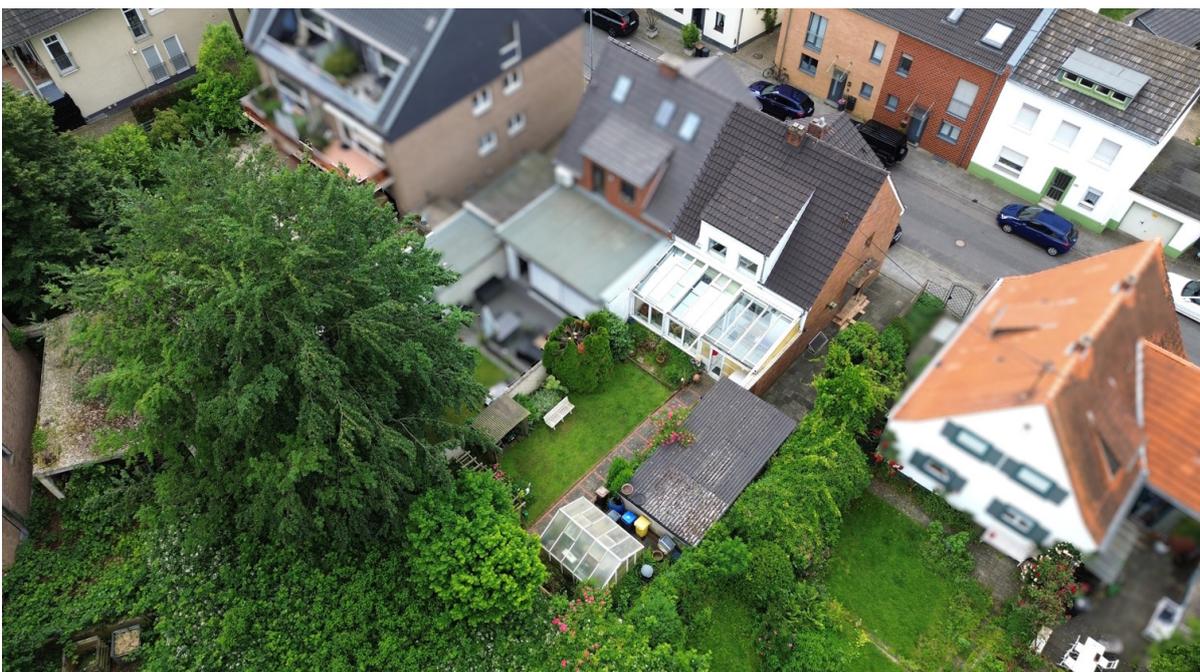
CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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

**CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich**

## Une première impression

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lövenich, die vielversprechendes Entwicklungspotenzial bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1957 auf einem ca. 245 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und wartet nun auf motivierte Eigentümer, die ihr zu neuem Glanz verhelfen möchten. Die Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Geschosse und vier Zimmer. Der Hauseingang liegt auf der Traufseite des Hauses, erreichbar über die eigene Zufahrt zur Garage. Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie der Zugang zum beheizten Wintergarten. Vom Wintergarten aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den angrenzenden Garten mit Südost-Ausrichtung. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer und ein Wannenbad. Ein Zimmer wird als Durchgangszimmer genutzt und eignet sich gut als Arbeitszimmer oder großzügiger Ankleidebereich. Alternativ kann das etwa 11 m<sup>2</sup> große Zimmer auch abgetrennt werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Das Objekt verfügt über eine Einzelgarage und ist zudem vollständig unterkellert. Im Keller befinden sich drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum, in dem eine 2010 vollständig erneuerte Gasheizung installiert wurde. Fazit: Durch den allgemeinen Sanierungsbedarf haben Sie die Möglichkeit, das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und schreiben Sie uns eine Nachricht.

**CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Lövenich bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Supermärkte, kleinere Geschäfte sowie Restaurants und Cafés. Die Nähe zu größeren Einkaufszentren in Weiden und Frechen ergänzt das lokale Angebot. Zudem sind zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden, darunter Sportvereine, Fitnessstudios und Grünflächen für Erholung und Spaziergänge. Lövenich gehört zum Stadtbezirk Lindenthal und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn A1 verläuft südlich von Lövenich und verbindet den Stadtteil mit dem überregionalen Autobahnnetz. Die Bundesstraße B55 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen Kölner Stadtteilen sowie zu benachbarten Gemeinden. Zudem gibt es eine eigene S-Bahn-Station (Lövenich), die regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und zu anderen Teilen der Region bietet.

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 246.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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