

Köln – Lövenich

# Sanieren und wohlfühlen: Chamante Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten

**CODICE OGGETTO: 24406012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115,75 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 245 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24406012	Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Superficie netta	ca. 115,75 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	4	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1957	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	246.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.11.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



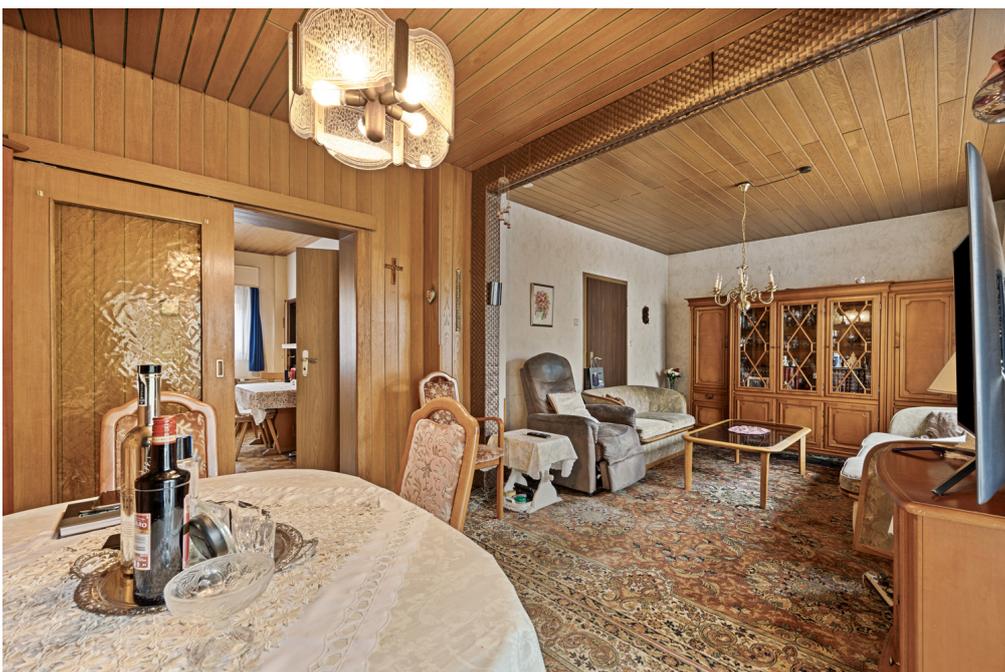
CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



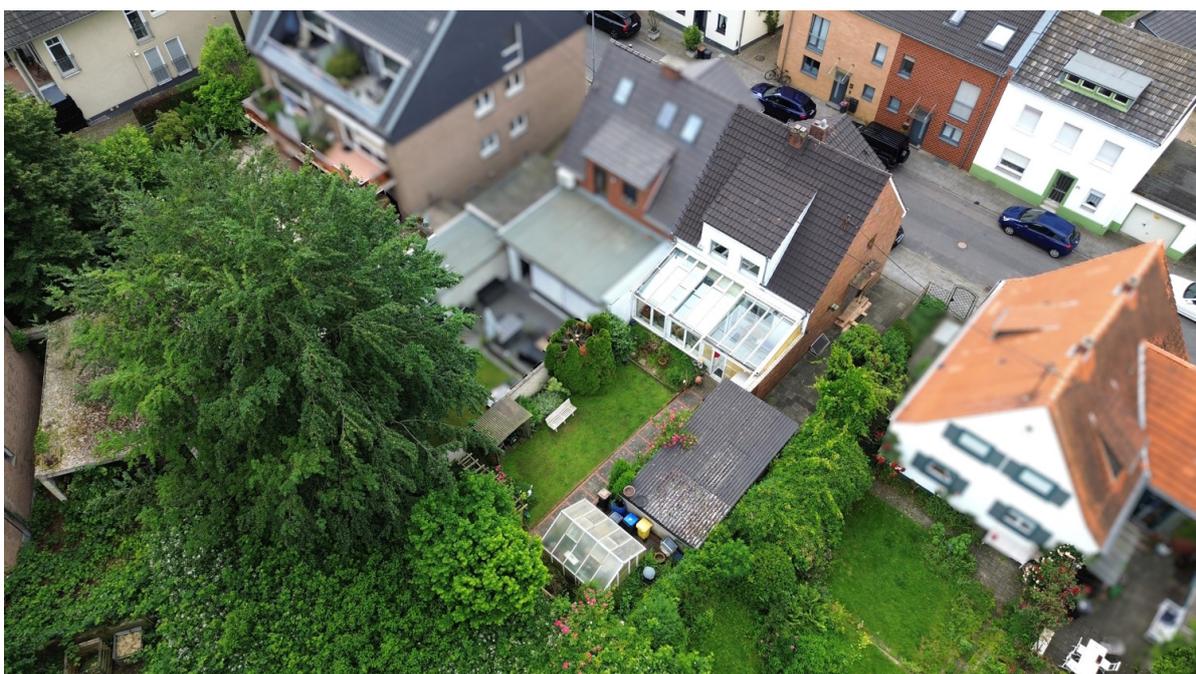
CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



# Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**

Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24406012 - 50859 Köln – Lövenich

## Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colonia-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)