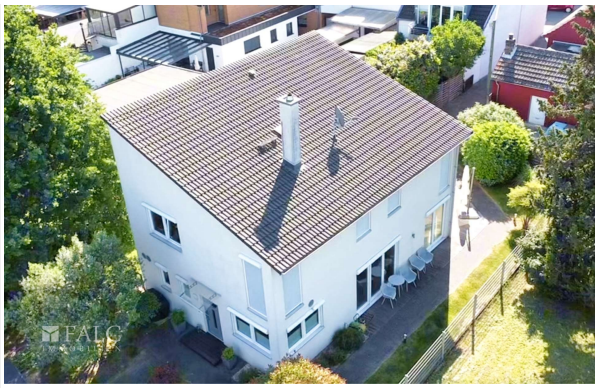
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-JS-71696

Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück – ideal für Familie, Generationen oder Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis	***1.399.000,00 €***
Provision	***3,57 % vom Kaufpreis inkl. Mwst. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***264,2 m²***
Grundstücksfläche	***666,0 m²***
Anzahl Zimmer	***12,0***
Anzahl Schlafzimmer	***8,0***
Anzahl Badezimmer	***4,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***2006***
Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Wanne, Dusche, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett***
Kamin	
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***22.06.2035***
Energiebedarf	***26,3***
Energieträger	***Luftwärmepumpe***
Energieeffizienzklasse	***A PLUS***
Ausstelldatum	***23.06.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die ruhige, gewachsene Lage in Köln-Lövenich bietet eine hervorragende Anbindung an Innenstadt, Schulen, ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten – und macht dieses Doppelangebot zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Köln-Lövenich ist ein gewachsener und beliebter Stadtteil im Westen der Domstadt. Er verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer sehr guten Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und gleichzeitig entspannt wohnen möchten.

Die beiden Wohnhäuser liegen in einer ruhigen Seitenstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Die S-Bahn-Station Köln-Lövenich ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in ca. 15 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Auch die Stadtbahnlinie 1 (Haltestelle Weiden Zentrum) sowie mehrere Buslinien bieten flexible Mobilität im Kölner Westen. Die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar, der Flughafen Köln/Bonn in rund 30 Minuten – optimal auch für Pendler und Vielreisende.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie das Rhein-Center Köln-Weiden, eines der größten Einkaufszentren der Region.

Für Familien bietet Lövenich ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen im Umfeld. Zahlreiche Sportvereine, Grünflächen und Spielplätze bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und Freizeitgestaltung.

Köln-Lövenich überzeugt durch seine Mischung aus ruhiger Wohnqualität und städtischer Nähe. Die Immobilien profitieren von dieser attraktiven Lage und ist besonders geeignet für alle, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität suchen.

Objektbeschreibung

Flexible Nutzung auf großzügigem Grundstück: Zwei separate Wohneinheiten mit viel Potenzial in ruhiger, gewachsener Lage von Köln-Lövenich.

Objektbeschreibung – Doppelimmobilie in Lövenich
Willkommen in Köln-Lövenich – hier erwartet Sie ein seltenes Immobilienangebot mit zwei eigenständigen Wohnhäusern auf einem großzügigen, aktuell noch ungeteilten Grundstück. Die Kombination aus dem modernen Hinterhaus (Baujahr 2006) und dem charaktervollen Vorderhaus (Baujahr ca. 1935) eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen

über Wohnen mit zusätzlicher Vermietung bis hin zur renditestarken Kapitalanlage.

Hinterhaus – Modernes Wohnen mit Komfort und Garten
Das freistehende Wohnhaus wurde im Jahr 2006 von der Firma Kampa in energieeffizienter Holzrahmenbauweise errichtet und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Beim Betreten empfängt Sie eine helle Diele mit direktem Zugang zum großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick auf die sonnige Terrasse sowie den liebevoll angelegten Garten. Die offene Küche ist harmonisch integriert, ein Kamin sorgt für wohlige Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gäste-Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum. Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit vier flexibel nutzbaren Zimmern – ideal für Familienleben, Homeoffice oder Gäste. Das moderne Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie der separate Ankleidebereich im Hauptschlafzimmer bieten zusätzlichen Komfort.

Vorderhaus – Charmantes Wohnhaus mit atriumartiger Terrasse und vielseitiger Nutzung
Das teilunterkellerte Wohnhaus aus ca. 1935 in solider Massivbauweise bietet ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs gut geschnittene Zimmer sowie hochwertige Nutzfläche im Nebenhaus. Es besticht durch einen individuellen Grundriss, Helligkeit und charmante Details.

Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Flur in den offenen Wohn- und Essbereich. Die angrenzende Terrasse mit Atriumcharakter führt in einen separaten Hobbyraum, der sich in einem eigenständigen Gebäudeteil befindet. Von dort erreichen Sie eine zweite Terrasse auf der Rückseite – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag, ergänzt durch einen praktischen Vorratsraum mit Zugang zur Terrasse. Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer (z. B. als Kinder- oder Arbeitszimmer) befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Eine seitlich gelegene Zufahrt verbindet das Vorderhaus mit dem hinteren Gebäude.

Fazit
Beide Häuser verfügen über separate Zugänge, Gärten und Außenbereiche – ideal für ein Mehrgenerationenmodell, die Kombination aus Wohnen und Vermieten oder zwei eigenständige Haushalte.

Ausstattung

Zusammenfassung der Austattungsmerkmale:

Hinterhaus:
***Systemhaus der Firma Kampa**
***Baujahr: 2006**
***Pultdach**
***Wohnfläche: ca. 145 m²**
***Grundstücksfläche: ca. 361 m²**
***6 Zimmer**
***Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**
***Gäste-WC mit Fenster und zusätzlicher Dusche**
***2 Terrassen**
***Garten mit Gartenhaus**
***Stellplatz direkt vor dem Haus**
***Parkettboden auf beiden Etagen**
***Kamin im Wohnbereich**
***Kunststofffenster, dreifach verglast**
***Elektrische Rollläden**
***Heizung: Wärmepumpe (inkl. Trinkwarmwasser-Wärmepumpe)**

Vorderhaus
***Baujahr: ca. 1935**
***Teilunterkellert**
***Wohnfläche: ca. 120 m²**
***Grundstücksfläche: ca. 305 m²**
***6 Zimmer**
***Tageslichtbad mit Badewanne**
***Hobbyraum / Atelier mit Zugang zur zweiten Terrasse**
***Atriumähnlich gestaltete Terrasse**
***Kunststofffenster, doppelt verglast**
***Heizungsart: Öl**
***Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer**

Sonstiges

Ein Einzelverkauf ist nur vorbehaltlich des vorherigen Verkaufs des Vorderhauses möglich. Das Grundstück ist derzeit noch nicht real geteilt. Bei einem Einzelverkauf trägt der Käufer die Kosten sowie die organisatorische Durchführung der Grundstücksteilung.

FALC Immobilien – EINFACH MEHR!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder ein neues Zuhause erwerben möchten. Vertrauen Sie auf unsere regionale Marktkenntnis in Kombination mit einem bundesweiten Expertennetzwerk.

Kontaktaufnahme leicht gemacht:
Bitte geben Sie bei einer Anfrage per E-Mail immer Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer an – so können wir Sie bestmöglich betreuen.

Rufen Sie uns gerne an: 02238 – 468 68 – 12
Oder besuchen Sie uns online:
www.falcimmo.koeln
www.falcimmo.de

Wir sind immer für Sie da!

Hinweis zur Objektbeschreibung

Alle Angaben zur Immobilie stammen von der Eigentümerin. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis – Angaben gemäß GEG vom 01.05.2014

Hinterhaus
**** Energieausweistyp: Bedarfsausweis***
**** Gültig bis: 22.06.2035***
**** Baujahr des Hauses: 2006***
**** Baujahr Wärmeerzeuger: 2006***
**** Hauptenergieträger: Strom-Mix***
**** Endenergieverbrauch: 26,3 kWh/(m²·a)***
**** Energieeffizienzklasse: A+***

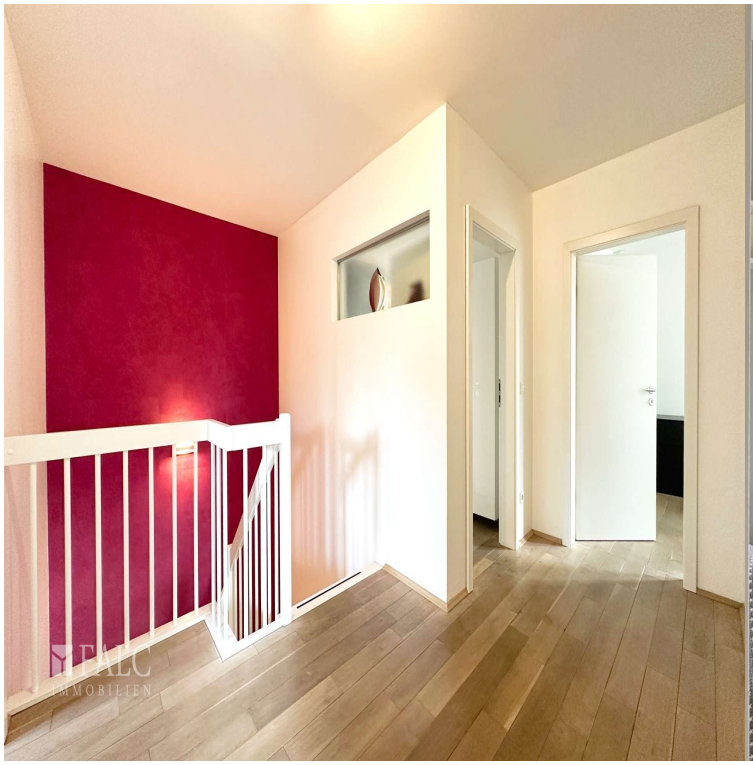
Vorderhaus
**** Energieausweistyp: Bedarfsausweis***
**** Gültig bis: 23.06.2035***
**** Baujahr des Hauses: ca. 1935***

**** Baujahr Wärmeerzeuger: 2012***
**** Hauptenergieträger: Öl***
**** Endenergieverbrauch: 224,5 kWh/(m²·a)***
**** Energieeffizienzklasse: G***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

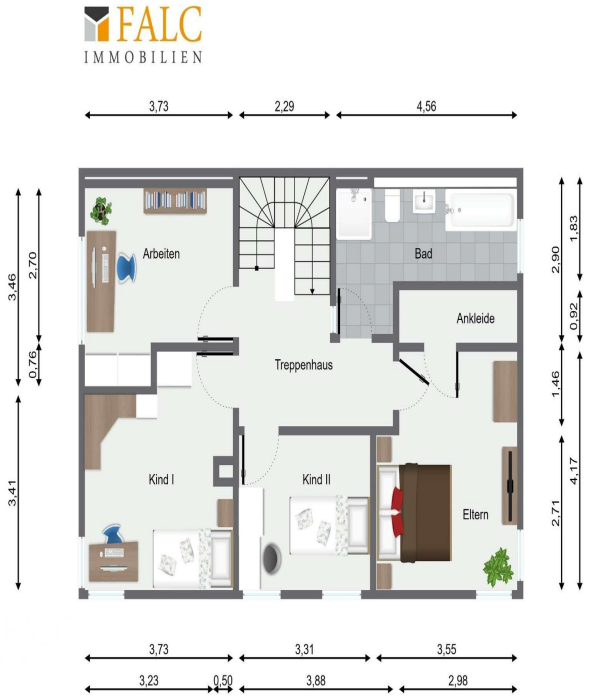
FALC
IMMOBILIEN
FALC

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

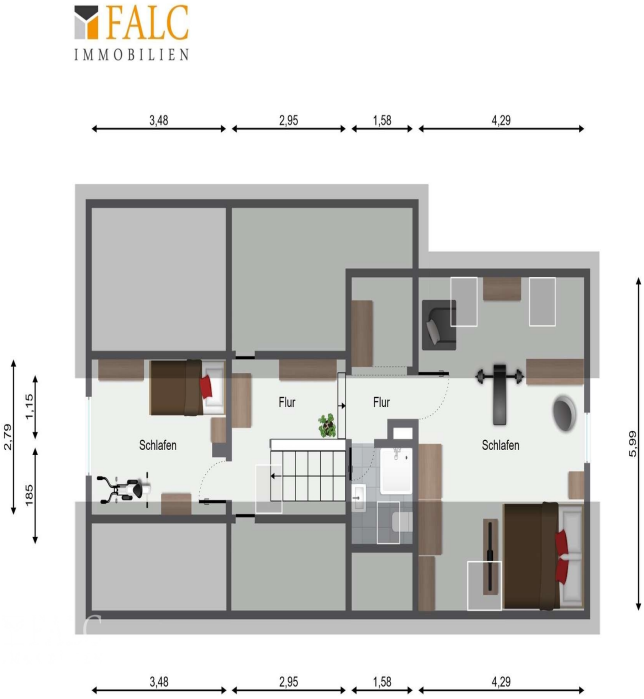
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net


FALC
IMMOBILIEN
3,73
2,29
4,56
3,46
2,70
0,76
3,41
Arbeiten
Bad
Ankleide
Treppenhaus
Kind I
Kind II
Eltern
2,90
1,83
0,92
1,46
4,17
2,71
3,73
3,31
3,55
3,23
0,50
3,88
2,98

FALC
IMMOBILIEN
4,01
3,93
2,93
1,52
2,85
1,40
4,05
3,76
2,93
0,92
1,85
Wohnen
Schlafen
Bad
Arbeiten
Terrasse
Küche
Vorrat
Essen
Diele
2,92
0,51
2,93
2,42
4,52
3,14
4,79
1,40


FALC
IMMOBILIEN
3,48
2,95
1,58
4,29
Flur
Flur
Schlafen
Schlafen
2,79
1,15
1,85
5,99
3,48
2,95
1,58
4,29