Köln / Lövenich

Neubau Erstbezug | Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Lövenich

CODE DU BIEN: 2541004W4

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,09 m^2 • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 293 m^2

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

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

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2541004W4
Surface habitable	ca. 68,09 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	480.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espace locatif	ca. 68 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.08.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

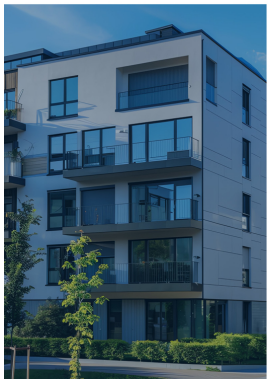
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

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

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

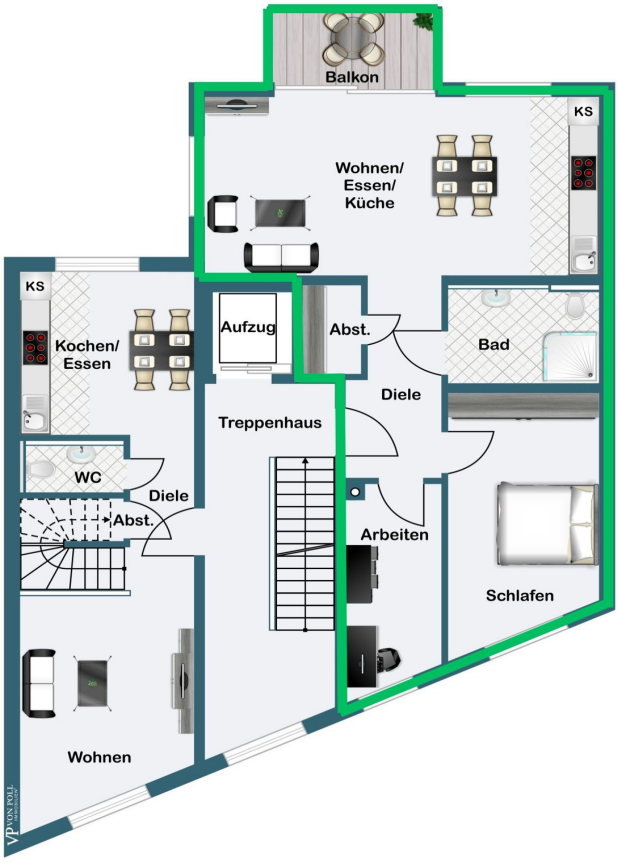
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese einladende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus in Köln-Lövenich. Mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 68,09 m², die Komfort, Licht und Raumgefühl harmonisch vereint, eignet sich dieses Zuhause ideal für Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Singles.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Der offene Grundriss schafft Weite, die großen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das helle, freundliche Ambiente. Der Echtholz-Vinylboden in warmer Holzoptik bringt wohnliche Behaglichkeit in jeden Raum und ist gleichzeitig pflegeleicht sowie langlebig.
Der Wohnbereich wird durch einen überdachten Balkon erweitert – ein perfekter Ort für Ihre persönliche Auszeit: Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne, ein gutes Buch am Nachmittag oder den Abend bei einem Glas Wein mit Blick auf die ruhige Nachbarschaft. Der Balkon wird schnell zu Ihrem zweiten Wohnzimmer unter freiem Himmel.
Die beiden Wohnräume sind separat begehbar und bieten ausreichend Platz für erholsamen Schlaf, ein Homeoffice oder ein Kinder- bzw. Gästezimmer. Beide Zimmer sind ebenso lichtdurchflutet und lassen sich flexibel nach Ihren individuellen Vorstellungen einrichten.
Das moderne Badezimmer begeistert mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche, großformatigen Fliesen in Naturtönen und eleganter Sanitärausstattung. Ein zweites, separates WC ergänzt den Komfort besonders im Alltag oder bei Besuch. Auch hier überzeugt das stilvolle Design mit durchdachter Funktionalität.

Die Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum individuell regulierbar ist. Hochwertige dreifachverglaste DRUTEX-Fenster sorgen für exzellenten Schall- und Wärmeschutz und garantieren ein ruhiges Wohnklima. Eine praktische Küchenanschlussnische erlaubt die Umsetzung Ihrer persönlichen Küchenträume.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschbereich im Untergeschoss sowie den barrierefreien Zugang per Aufzug. Optional kann ein Außenstellplatz für 30.000?€ erworben werden.
Auch für Kapitalanleger bietet diese Immobilie klare Vorteile: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB), was Ihnen volle Flexibilität in der

Mietpreisgestaltung ermöglicht.

Mit dieser Wohnung entscheiden Sie sich für einen modernen, qualitativ hochwertigen Lebensraum, der Alltag und Lebensfreude perfekt miteinander vereint.

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in gewachsener 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.

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Contact

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

Sven Walter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com