Köln / Lövenich

# Neubau Erstbezug | Hochwertige Maisonette-Wohnung in Köln-Lövenich

***Objektnummer: 2541004W5***

**KAUFPREIS:** 337.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 56,73 $m^2$ • **ZIMMER:** 2 • **GRUNDSTÜCK:** 293 $m^2$

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**


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

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2541004W5 |
| Wohnfläche | ca. 56,73 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2024 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 337.000 EUR |
| Wohnung | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vermietbare Fläche | ca. 56 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 26.08.2034 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 28.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

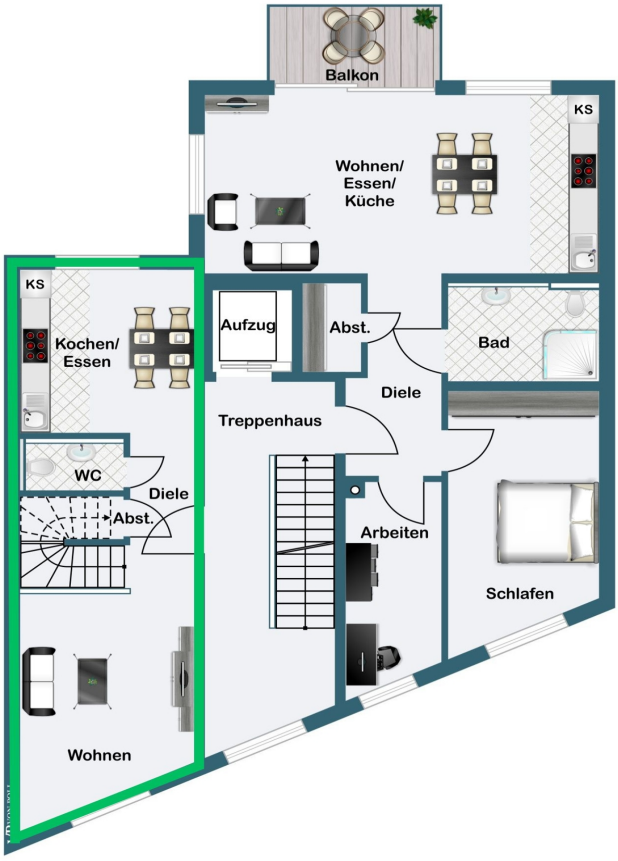
# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese moderne 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung in einem energieeffizienten Neubau in gefragter Lage von Köln-Lövenich. Sie hat eine Fläche von ca. 56,73 m² und verbindet stilvolle Architektur mit komfortabler Raumaufteilung – ein echtes Zuhause für Menschen, die Wert auf Ästhetik, Qualität und Wohngefühl legen.

Bereits beim Betreten der unteren Ebene spürt man das offene, freundliche Raumkonzept: Große Fensterflächen durchfluten die Wohnbereiche mit Tageslicht und lassen den hochwertig verlegten Boden in warmer Holzoptik in natürlichem Glanz erstrahlen. Die klare Linienführung der Räume bietet Platz zur individuellen Entfaltung – ob als gemütliches Wohnzimmer, eleganter Essbereich oder stilvolles Arbeitszimmer.

Das separate Gäste-WC auf der unteren Etage präsentiert sich mit modernen Sanitärobjekten, stilvollen Armaturen und eleganten Fliesen – hochwertig, pflegeleicht und funktional.
Eine massive Holztreppe mit weißen Setzstufen führt Sie sanft und sicher in die obere Wohnebene. Hier eröffnet sich ein weitläufiger, ausdrucksstarker Raum unter dem geneigten Dach, der mit seiner besonderen Architektur das Gefühl eines eigenen Refugiums vermittelt. Die großen Fenster sorgen nicht nur für natürliche Helligkeit, sondern auch für eine offene, luftige Atmosphäre, die inspiriert.

Direkt angeschlossen ist das stilvolle Badezimmer – ein echter Wohlfühlort. Es erwartet Sie eine Badewanne mit Dachfensterblick, eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung sowie moderne Sanitärausstattung, die höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Design gerecht wird. Die Fliesen in dezenten Grautönen harmonieren perfekt mit dem warmen Farbkonzept der Wohnung und schaffen eine ruhige, zeitlose Ästhetik.

Selbstverständlich gehören auch zur Ausstattung dieses Neubaus ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss sowie ein optional erwerbbarer Stellplatz für 30.000?€. Barrierefreier Zugang über den Aufzug rundet das Wohnkonzept komfortabel ab.

Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie von besonderem Interesse: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB) – das bedeutet volle Freiheit in der Mietpreisgestaltung, besonders attraktiv für die klassische oder möblierte

Vermietung in einer der gefragtesten Lagen Kölns.

Die Kombination aus architektonischem Anspruch, Wohnkomfort auf zwei Ebenen und nachhaltiger Bauweise macht diese Maisonette-Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit.

**Objektnummer: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 2541004W5 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com