Köln – Lövenich

Hochwertige Neubauwohnung – Ideal für Anleger & Eigennutzer

Objektnummer: 25406039W1

KAUFPREIS: 420.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 70,11 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

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

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Auf einen Blick

Objektnummer	25406039W1
Wohnfläche	ca. 70,11 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024

Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	26.08.2034

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

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Die Immobilie

Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Die Immobilie

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

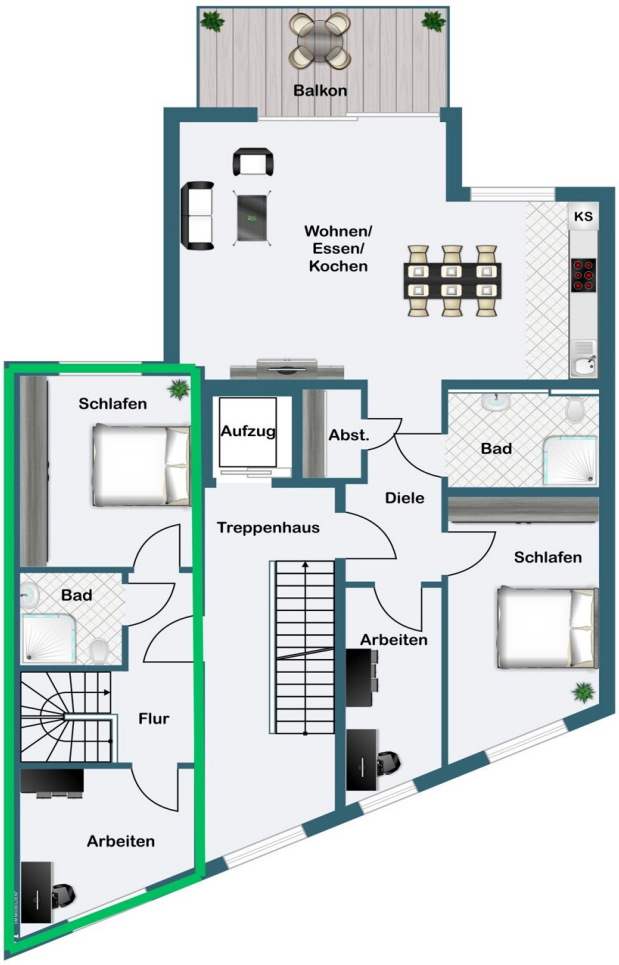
www.von-poll.com

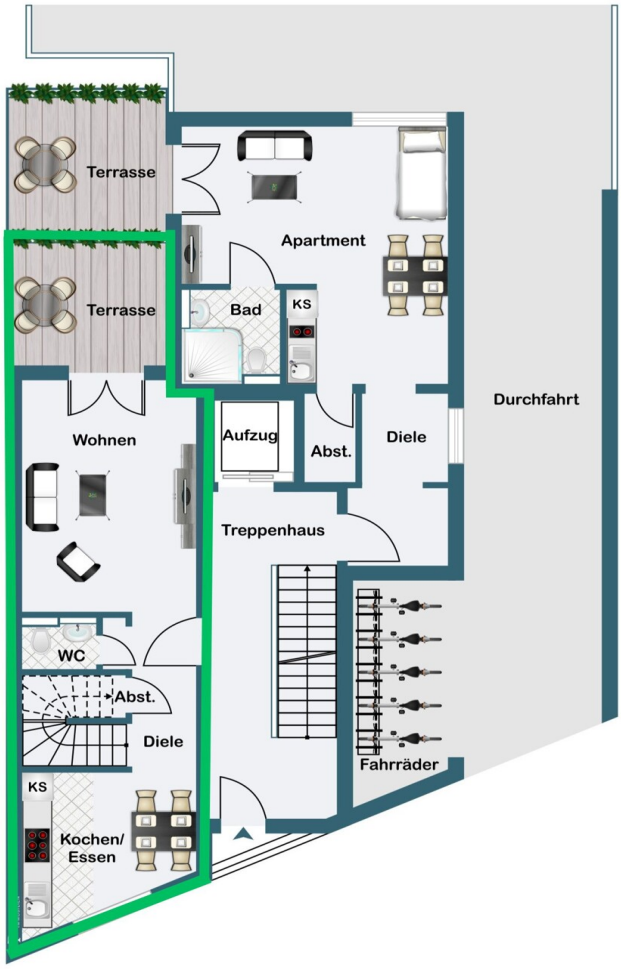
Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 25406039W1 - 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: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert eine moderne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrasse in einem energieeffizienten Neubau in gefragter Lage von Köln-Lövenich. Auf zwei Ebenen und rund 70,11m² Wohnfläche erstreckt sich ein durchdachtes Raumkonzept, das stilvolle Architektur, funktionale Gestaltung und höchste Wohnqualität vereint – ideal für alle , die ein stilvolles und zukunftssicheres Zuhause oder eine Kapitalanlage suchen.

Bereits beim Betreten der unteren Etage wird klar: Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. Helle Räume, großzügige Fensterflächen und ein harmonischer Grundriss schaffen ein offenes, freundliches Ambiente, das zum zu verweilen einlädt und verschiedene Möglichkeiten zur Gestaltung individueller Wohnideen bietet. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der unteren Ebene und überzeugt mit klarer Linienführung und moderner Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Einheit ist die großzügige Terrasse, die sich direkt an den Wohnraum anschließt. Hier genießen Sie Ihren persönlichen Freiraum im Freien – sei es beim Frühstück in der Morgensonne, beim Lesen am Nachmittag oder beim geselligen Ausklang des Tages. Durch die leicht erhöhte und teils geschützte Lage bietet sie zugleich Privatsphäre und Lichtfülle.

Eine elegante Holztreppe führt in das Obergeschoss, das Rückzug und Ruhe verspricht. Das Schlafzimmer mit den charmanten Dachschrägen bietet viel Platz und durchdachte Nischen für Stauraum oder individuelle Einrichtungsideen. Das moderne Badezimmer mit großformatigen Feinsteinfliesen, bodengleicher Dusche, hochwertigen Armaturen und harmonischer Farbgestaltung rundet das Raumangebot ab. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein separates Gäste-WC – praktisch und komfortabel zugleich.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: hochwertiger Vinylboden in warmem Holzton, Fußbodenheizung mit Raumsteuerung, dreifachverglaste DRUTEX-Fenster mit exzellentem Schall- und Wärmeschutz sowie moderne Sanitärobjekte und eine durchdachte Elektroinstallation stehen für langlebige Qualität und ein angenehmes Wohnklima. Die Küchenanschlüsse sind vorbereitet – Ihrer individuellen Küchenplanung steht somit nichts im Wege.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Ein barrierefreier Aufzug im Haus sowie ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Pkw-Stellplatz kann optional für 30.000?€ erworben werden – ein wertvolles Extra in dieser Lage.

Für Kapitalanleger ist diese Immobilie ebenfalls interessant: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Alles zum Standort

Die Maisonette-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: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25406039W1 - 50859 Köln – Lövenich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com