Köln / Lövenich

# New construction, first occupancy | High-quality 3-room apartment with large balcony in Lövenich

***Property ID: 2541004W4***

**PURCHASE PRICE:** 410.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 68,09 $m^2$ • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 293 $m^2$

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 2541004W4 |
| Living Space | ca. 68,09 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2024 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 410.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rentable space | ca. 68 m² |
| Equipment | Terrace |

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 26.08.2034 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 28.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

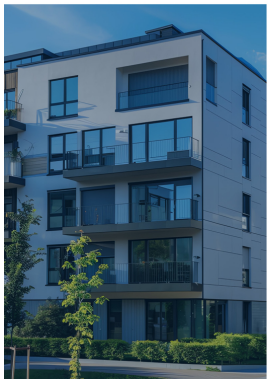
# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

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

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

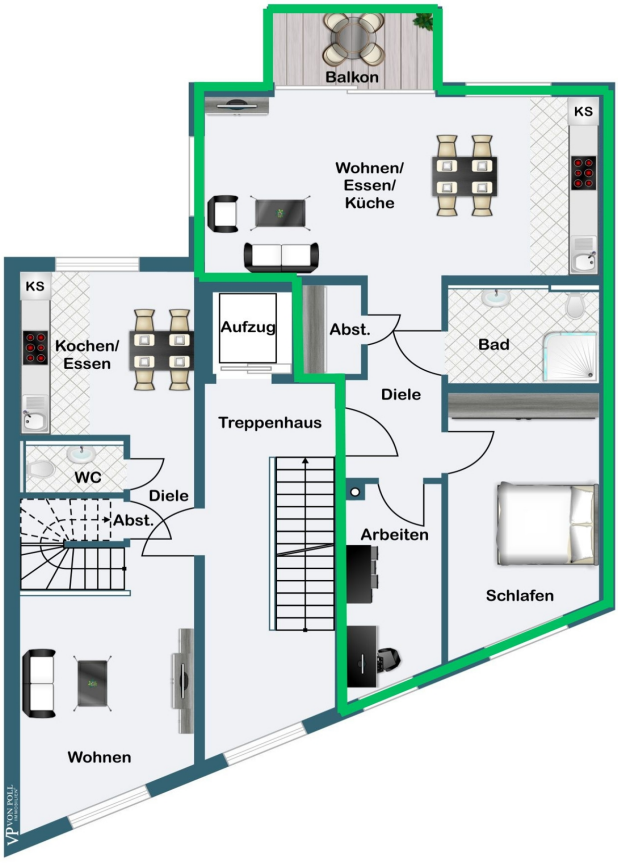
# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# The property

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# A first impression

VON POLL COMMERCIAL presents this inviting 3-room apartment with a balcony on the 2nd floor of an energy-efficient new building in Cologne-Lövenich. With a well-designed living area of approximately 68.09 m², harmoniously combining comfort, light, and a sense of spaciousness, this home is ideal for couples, young families, or discerning singles. Upon entering, you are greeted by a welcoming entrance area that flows seamlessly into the generous living and dining area. The open floor plan creates a sense of openness, while the large, floor-to-ceiling windows flood the space with natural light, enhancing the bright and cheerful ambiance. The high-quality vinyl flooring in a warm wood look brings a cozy, inviting feel to every room and is both easy to care for and durable. The living area is extended by a covered balcony – a perfect place for your personal retreat: Enjoy breakfast in the morning sun, a good book in the afternoon, or an evening with a glass of wine while overlooking the peaceful neighborhood. The balcony will quickly become your second living room under the open sky. The two living spaces are accessible separately and offer ample room for restful sleep, a home office, or a children's/guest room. Both rooms are flooded with natural light and can be flexibly furnished according to your individual preferences. The modern bathroom impresses with a spacious, walk-in shower, large-format tiles in natural tones, and elegant sanitary ware. A second, separate WC adds to the convenience, especially for everyday use or when you have guests. Here, too, the stylish design impresses with its well-thought-out functionality. The apartment is equipped with efficient underfloor heating, which can be individually controlled in each room. High-quality triple-glazed DRUTEX windows provide excellent sound and heat insulation and guarantee a quiet living environment. A practical kitchen connection niche allows you to realize your personal kitchen dreams. The offer is rounded off by a private cellar storage room, a shared laundry area in the basement, and barrier-free access via elevator. An outdoor parking space can be purchased optionally for €30,000. This property also offers clear advantages for investors: As a new building, it is not subject to the statutory rent control regulations (§ 556f BGB), which allows you complete flexibility in setting the rental price. With this apartment, you are choosing a modern, high-quality living space that perfectly combines everyday life with enjoyment.

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# All about the location

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.

**Property ID: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Walter

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com