Köln / Lövenich

New construction, first occupancy | High-quality maisonette apartment in Cologne-Lövenich

Property ID: 2541004W5

PURCHASE PRICE: 337.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 56,73 m² • **ROOMS:** 2 • **LAND AREA:** 293 m²

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

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

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

At a glance

Property ID	2541004W5
Living Space	ca. 56,73 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	337.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rentable space	ca. 56 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

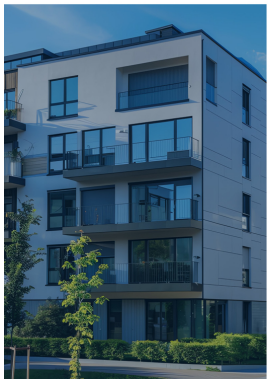
The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Eintichtungsbeispiel

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

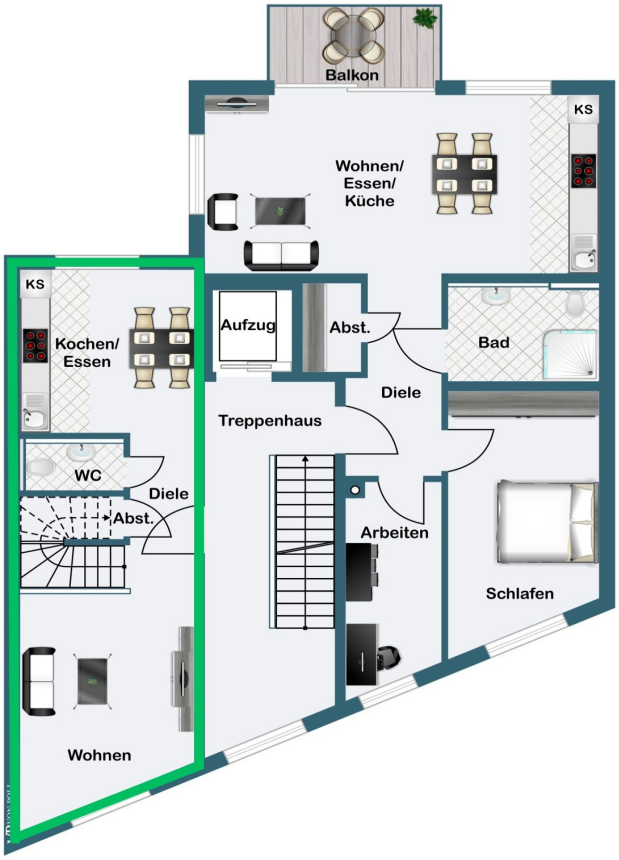
The property

Property ID: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

The property

Property ID: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

A first impression

VON POLL COMMERCIAL presents this modern 2-room maisonette apartment in an energy-efficient new building in a sought-after location in Cologne-Lövenich. With a living area of approximately 56.73 m², it combines stylish architecture with a comfortable layout – a true home for those who value aesthetics, quality, and a pleasant living experience. Upon entering the lower level, you'll immediately notice the open and inviting design: large windows flood the living areas with natural light, allowing the high-quality, warm wood-look flooring to shine with a natural radiance. The clean lines of the rooms offer ample space for individual expression – whether as a cozy living room, an elegant dining area, or a stylish home office. The separate guest WC on the lower level features modern sanitary ware, stylish fixtures, and elegant tiles – high-quality, easy to clean, and functional. A solid wood staircase with white risers leads you smoothly and safely to the upper living level. Here, a spacious and expressive room unfolds beneath the sloping roof, its unique architecture creating the feeling of a private sanctuary. Large windows not only provide natural light but also an open, airy atmosphere that inspires. Directly adjacent is the stylish bathroom – a true haven of well-being. It features a bathtub with a view of the skylight, a walk-in shower with a glass partition, and modern fixtures that meet the highest standards of functionality and design. The tiles in subtle shades of gray harmonize perfectly with the apartment's warm color scheme, creating a tranquil, timeless aesthetic. Naturally, this new building also includes a private cellar, a shared laundry area in the basement, and an optional parking space for €30,000. Barrier-free access via the elevator completes the comfortable living concept. This property is also of particular interest to investors: As a new building, it is not subject to the statutory rent control regulations (§ 556f BGB) – this means complete freedom in setting rental prices, making it especially attractive for traditional or furnished rentals in one of Cologne's most sought-after locations. The combination of architectural sophistication, comfortable living on two levels, and sustainable construction makes this maisonette apartment a unique opportunity.

Property ID: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 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