Köln / Lövenich

Obra nueva, primera ocupación | Apartamento de 3 habitaciones de alta calidad con amplio balcón en Lövenich

Número de propiedad: 2541004W4

PRECIO DE COMPRA: 410.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 68,09 m^2 • **HABITACIONES:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

De un vistazo

Número de propiedad	2541004W4
Superficie habitable	ca. 68,09 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	410.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie alquilable	ca. 68 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	26.08.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

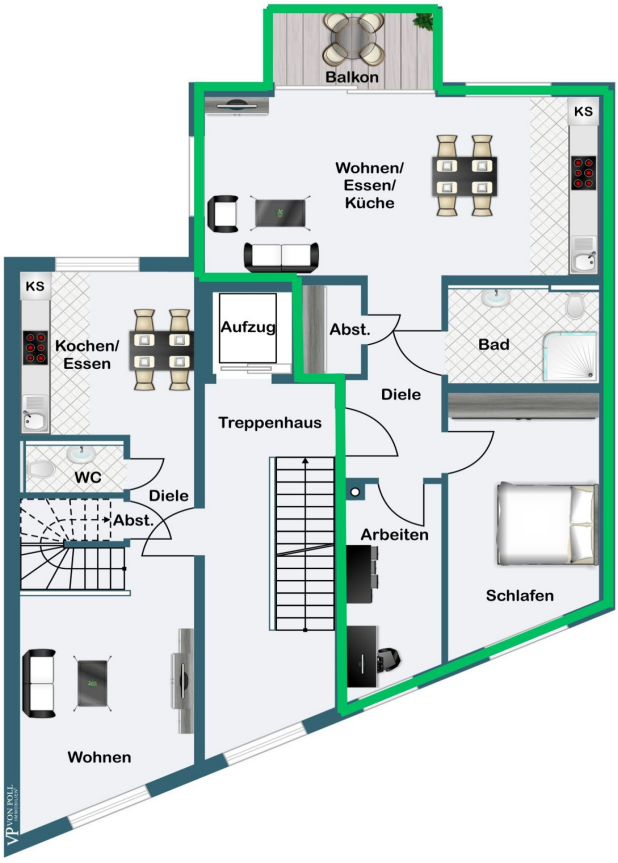
La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL presenta este acogedor apartamento de 3 habitaciones con balcón en la segunda planta de un edificio de nueva construcción energéticamente eficiente en Colonia-Lövenich. Con una superficie habitable de aproximadamente 68,09 m², que combina a la perfección comodidad, luminosidad y amplitud, esta vivienda es ideal para parejas, familias jóvenes o personas solteras con estilo. Al entrar, le recibe un acogedor recibidor que se integra a la perfección con el amplio salón-comedor. La distribución abierta crea una sensación de amplitud, mientras que los amplios ventanales de suelo a techo inundan el espacio de luz natural, realzando el ambiente luminoso y alegre. El suelo de vinilo de alta calidad con un cálido efecto madera aporta un toque acogedor y acogedor a cada estancia, además de ser fácil de cuidar y duradero. El salón se amplía con un balcón cubierto, un lugar perfecto para su retiro personal: disfrute del desayuno bajo el sol de la mañana, de un buen libro por la tarde o de una noche con una copa de vino mientras contempla la tranquilidad del barrio. El balcón se convertirá rápidamente en su segundo salón al aire libre. Ambas estancias son accesibles por separado y ofrecen amplio espacio para un sueño reparador, un despacho o una habitación infantil o de invitados. Ambas habitaciones están inundadas de luz natural y pueden amueblarse con flexibilidad según sus preferencias. El moderno baño impresiona con una amplia ducha a ras de suelo, azulejos de gran formato en tonos naturales y elegantes sanitarios. Un segundo aseo independiente aumenta la comodidad, especialmente para el uso diario o cuando tiene invitados. Aquí también, el elegante diseño impresiona por su funcionalidad bien pensada. El apartamento está equipado con calefacción por suelo radiante eficiente, con control individual en cada habitación. Las ventanas DRUTEX de triple acristalamiento de alta calidad proporcionan un excelente aislamiento acústico y térmico y garantizan un ambiente tranquilo. Un práctico nicho de conexión a la cocina le permite hacer realidad la cocina de sus sueños. La oferta se completa con un trastero privado en el sótano, una zona de lavandería compartida en el sótano y acceso sin barreras mediante ascensor. Se puede adquirir una plaza de aparcamiento exterior opcional por 30.000 €. Esta propiedad también ofrece claras ventajas para los inversores: al ser una obra nueva, no está sujeta a la normativa legal de control de alquileres (§ 556f BGB), lo que le permite total flexibilidad a la hora de fijar el precio del alquiler. Con este apartamento, elige un espacio moderno y de alta calidad que combina a la perfección la vida cotidiana con el disfrute.

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com