Köln / Lövenich

Obra nueva, primera ocupación | Apartamento dúplex de alta calidad en Colonia-Lövenich

Número de propiedad: 2541004W5

PRECIO DE COMPRA: 337.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 56,73 m^2 • **HABITACIONES:** 2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Número de propiedad: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

De un vistazo

Número de propiedad	2541004W5
Superficie habitable	ca. 56,73 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	337.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie alquilable	ca. 56 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

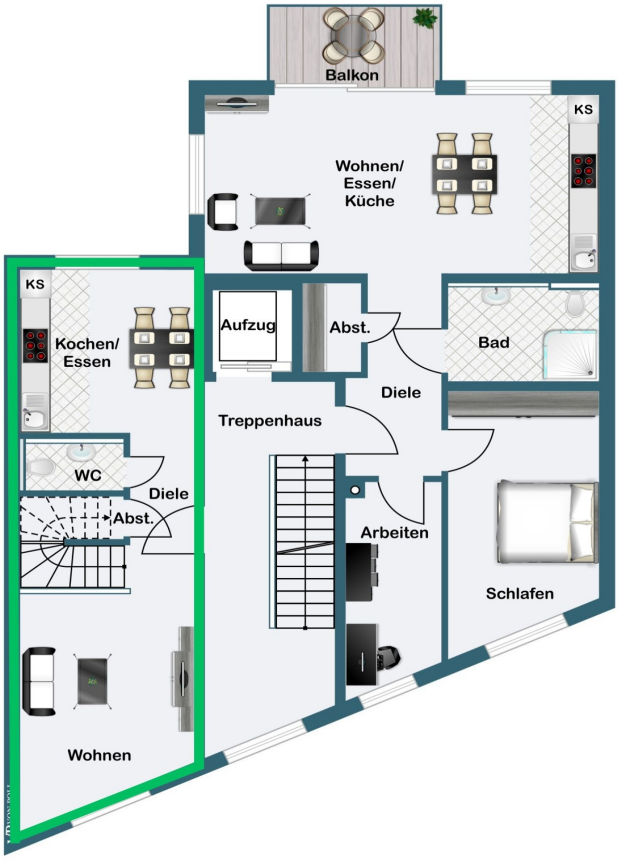
La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL presenta este moderno dúplex de 2 habitaciones en un edificio de nueva construcción energéticamente eficiente, en una codiciada ubicación en Colonia-Lövenich. Con una superficie habitable de aproximadamente 56,73 m², combina una arquitectura elegante con una distribución confortable: un verdadero hogar para quienes valoran la estética, la calidad y una experiencia de vida agradable. Al entrar en la planta baja, notará inmediatamente su diseño abierto y acogedor: grandes ventanales inundan las zonas de estar de luz natural, permitiendo que el cálido suelo de alta calidad con efecto madera brille con un brillo natural. Las líneas limpias de las habitaciones ofrecen amplio espacio para la expresión personal, ya sea como una acogedora sala de estar, un elegante comedor o una elegante oficina en casa. El aseo de invitados independiente en la planta baja cuenta con modernos sanitarios, grifería elegante y elegantes azulejos de alta calidad, fáciles de limpiar y funcionales. Una escalera de madera maciza con contrahuellas blancas conduce de forma suave y segura a la planta superior. Aquí, bajo el tejado inclinado, se despliega una espaciosa y expresiva estancia, cuya singular arquitectura crea la sensación de un santuario privado. Los amplios ventanales no solo aportan luz natural, sino también un ambiente abierto y diáfano que inspira. Justo al lado se encuentra el elegante baño, un auténtico remanso de paz. Cuenta con una bañera con vistas a la claraboya, una ducha a ras de suelo con mampara de cristal y grifería moderna que cumple con los más altos estándares de funcionalidad y diseño. Los azulejos en sutiles tonos grises armonizan a la perfección con la cálida paleta de colores del apartamento, creando una estética serena y atemporal. Naturalmente, este nuevo edificio también incluye una bodega privada, una lavandería compartida en el sótano y una plaza de aparcamiento opcional por 30.000 €. El acceso sin barreras mediante ascensor completa el confortable concepto de vivienda. Esta propiedad también es de especial interés para inversores: al ser una obra nueva, no está sujeta a la normativa legal de control de alquileres (§ 556f BGB), lo que ofrece total libertad para fijar los precios de alquiler, lo que la hace especialmente atractiva para alquileres tradicionales o amueblados en una de las zonas más codiciadas de Colonia. La combinación de sofisticación arquitectónica, comodidad en dos plantas y construcción sostenible convierte a este dúplex en una oportunidad única.

Número de propiedad: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 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