Köln / Lövenich

Obra nueva, primera ocupación | Moderno apartamento de una habitación con terraza en Colonia-Lövenich

Número de propiedad: 2541004W1

PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 38,8 m^2 • **HABITACIONES:** 1 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Número de propiedad: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

De un vistazo

Número de propiedad	2541004W1
Superficie habitable	ca. 38,8 m²
Habitaciones	1
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	250.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie alquilable	ca. 38 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

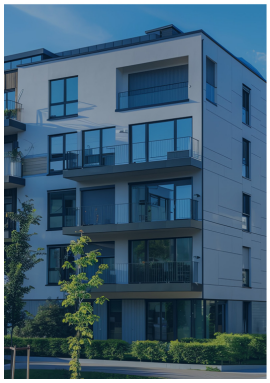
La propiedad

Einrichtungsbeispiel

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

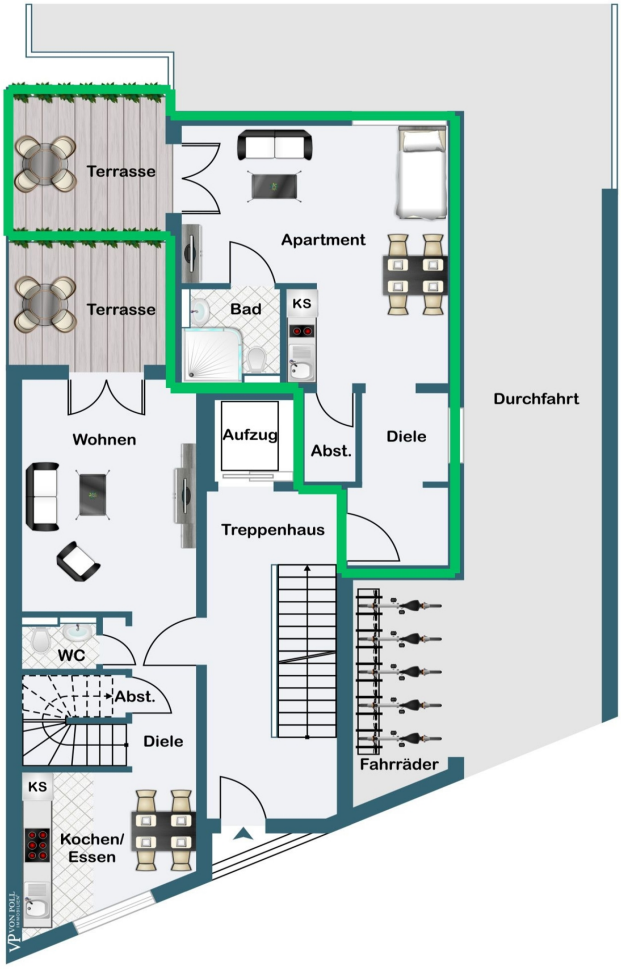
La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad

Número de propiedad: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL presenta este moderno y lujoso apartamento de una habitación con terraza en la planta baja de un edificio de nueva construcción energéticamente eficiente, en una tranquila zona residencial de Colonia-Lövenich. Con aproximadamente 38,8 m² de superficie habitable, este apartamento ofrece todo lo que define la vida moderna: una distribución bien diseñada, estancias luminosas y acabados de alta calidad, todo ello en una ubicación privilegiada con un excelente potencial de desarrollo. Para quienes viven en él, esta es la oportunidad ideal para hacer realidad su sueño de una primera vivienda, una segunda residencia con encanto o un refugio de bajo mantenimiento. Los amplios ventanales bañan la zona de estar y de dormitorio de planta abierta con una agradable luz natural y, junto con el cálido tono madera del suelo de vinilo, crean un ambiente acogedor. El espacio se puede amueblar con total flexibilidad, adaptándose completamente a su estilo de vida y a su rutina diaria. Un verdadero punto a destacar es la terraza contigua: su propio espacio privado al aire libre, resguardado y tranquilo, perfecto para disfrutar de su primer café del día, relajarse con un libro en el jardín o disfrutar de las cálidas tardes de verano con amigos. Aquí experimentará la combinación perfecta de vida urbana y espacio privado. El baño interior cuenta con comodidades modernas, como ducha a ras de suelo, grifería elegante y un diseño de azulejos atemporal. Un nicho independiente para la cocina le brinda total libertad en el diseño de la misma: minimalista, clásica o extravagante. El apartamento también cuenta con calefacción por suelo radiante de bajo consumo con control individual por habitación, ventanas DRUTEX de triple acristalamiento con aislamiento acústico y un trastero privado en el sótano. Un ascensor y una lavandería compartida en el sótano ofrecen mayor comodidad. Hay una plaza de aparcamiento disponible por 30.000 €. Esta propiedad también ofrece atractivas ventajas para inversores: al ser una obra nueva, no está sujeta a la normativa de control de alquileres según el § 556f del Código Civil alemán (BGB), lo que le brinda total libertad para fijar los precios de alquiler. La fuerte demanda de espacios habitables compactos en Colonia, combinada con los bajos costes de mantenimiento, crea las condiciones ideales para una rentabilidad estable a largo plazo, tanto si elige alquileres tradicionales como amueblados. Tanto si se muda como si la alquila, esta propiedad representa una inversión en calidad sostenible, soluciones espaciales inteligentes y una ubicación con un futuro prometedor. Un apartamento ideal tanto para vivir como para construir una base sólida para su patrimonio.

Número de propiedad: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 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