Köln / Lövenich

Construction neuve, première occupation | Appartement 3 pièces de standing avec grand balcon à Lövenich

CODE DU BIEN: 2541004W4



PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 68,09 m^2 • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 293 m^2

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2541004W4
Surface habitable	ca. 68,09 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	410.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espace locatif	ca. 68 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.08.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété


Einrichtungsbeispiel



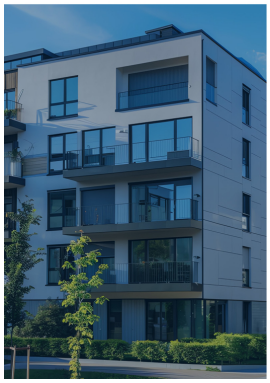
CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété



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

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





Einrichtungsbeispiel

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété





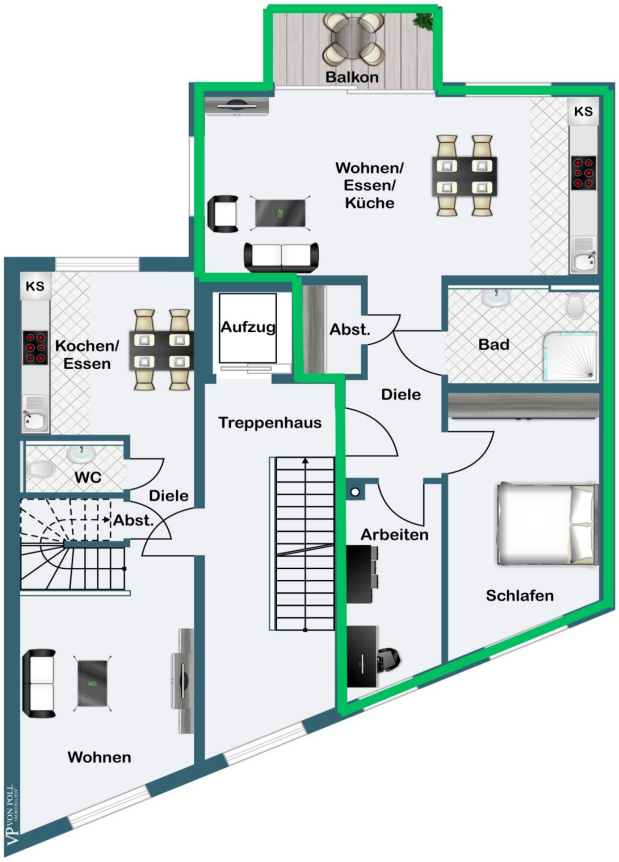
CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété



CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL vous présente ce charmant appartement de 3 pièces avec balcon, situé au 2ème étage d'un immeuble neuf à haute performance énergétique à Cologne-Lövenich. D'une surface habitable d'environ 68,09 m², cet appartement bien agencé allie harmonieusement confort, luminosité et sensation d'espace. Il est idéal pour les couples, les jeunes familles ou les célibataires exigeants. Dès l'entrée, vous serez séduit par un hall d'accueil qui se prolonge naturellement vers un vaste séjour/salle à manger. L'agencement ouvert crée une impression d'espace, tandis que les grandes baies vitrées inondent la pièce de lumière naturelle, contribuant à une ambiance lumineuse et chaleureuse. Le revêtement de sol en vinyle de haute qualité, imitation bois, apporte une touche cosy et conviviale à chaque pièce. Facile d'entretien et résistant, il prolonge l'espace de vie. Un balcon couvert constitue un véritable havre de paix : savourez un petit-déjeuner au soleil, un bon livre l'après-midi ou un verre de vin en soirée en admirant le quartier paisible. Ce balcon deviendra vite votre second salon à ciel ouvert. Les deux espaces de vie, accessibles séparément, offrent un espace généreux pour un sommeil réparateur, un bureau ou une chambre d'enfants/d'amis. Baignés de lumière naturelle, ils peuvent être aménagés selon vos envies. La salle de bains moderne séduit par sa spacieuse douche à l'italienne, ses carreaux grand format aux tons naturels et ses sanitaires élégants. Un second WC séparé apporte un confort supplémentaire, notamment au quotidien ou en présence d'invités. Là aussi, le design soigné allie style et fonctionnalité. L'appartement est équipé d'un chauffage au sol performant, réglable individuellement dans chaque pièce. Les fenêtres DRUTEX à triple vitrage haute performance assurent une excellente isolation phonique et thermique, garantissant un calme absolu. Une niche de cuisine pratique vous permet de réaliser la cuisine de vos rêves. L'appartement comprend également une cave privative, une buanderie commune au sous-sol et un accès sans obstacle par ascenseur. Une place de parking extérieure est disponible en option pour 30 000 €. Ce bien présente également des avantages indéniables pour les investisseurs : étant un immeuble neuf, il n’est pas soumis à la réglementation légale sur le contrôle des loyers (article 556f du Code civil allemand), ce qui vous offre une totale liberté dans la fixation du loyer. En choisissant cet appartement, vous optez pour un espace de vie moderne et de grande qualité, alliant parfaitement confort et loisirs.

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com