Köln / Lövenich

Construction neuve, première occupation | Appartement en duplex de standing à Cologne-Lövenich

CODE DU BIEN: 2541004W5

PRIX D'ACHAT: 337.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 56,73 m² • **PIÈCES:** 2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 293 m²

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2541004W5
Surface habitable	ca. 56,73 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	337.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espace locatif	ca. 56 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

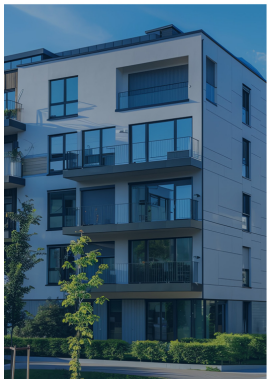
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

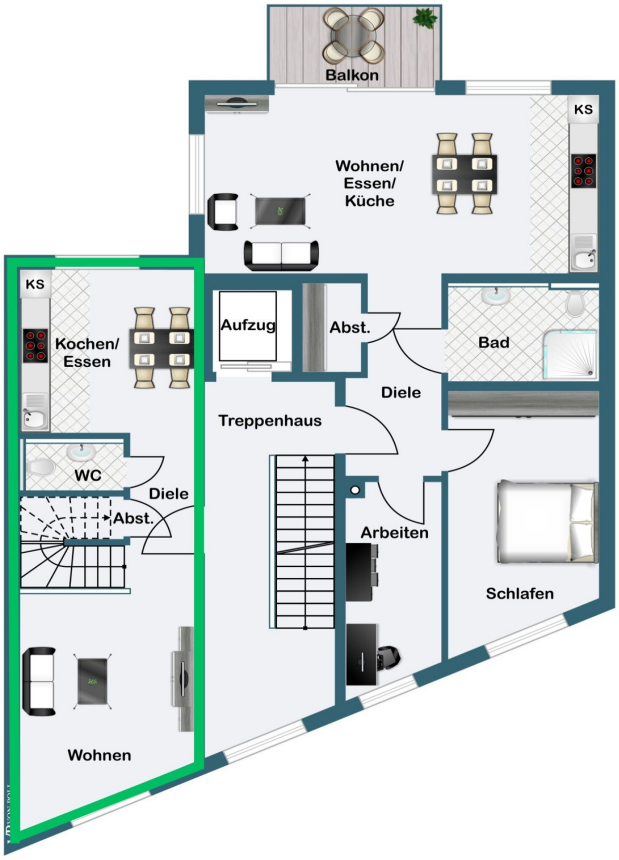
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL vous présente ce moderne appartement en duplex de 2 pièces, situé dans un immeuble neuf à haute performance énergétique, au cœur du quartier prisé de Cologne-Lövenich. D'une surface habitable d'environ 56,73 m², il allie une architecture élégante à un agencement confortable – un véritable havre de paix pour ceux qui privilégient l'esthétique, la qualité et un cadre de vie agréable. Dès l'entrée au rez-de-chaussée, vous serez séduit par son design ouvert et accueillant : de larges fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle, faisant resplendir le chaleureux parquet de haute qualité. Les lignes épurées des pièces offrent une grande liberté d'aménagement, permettant de créer un salon cosy, une salle à manger élégante ou un bureau raffiné. Les toilettes séparées, également au rez-de-chaussée, sont équipées de sanitaires modernes, d'une robinetterie élégante et d'un carrelage raffiné – des matériaux de haute qualité, faciles d'entretien et fonctionnels. Un escalier en bois massif aux contremarches blanches vous conduit en toute sécurité et avec fluidité à l'étage. Ici, sous la toiture inclinée, une pièce spacieuse et expressive se déploie, son architecture unique créant une atmosphère de sanctuaire privé. De larges fenêtres laissent entrer la lumière naturelle et instaurent une ambiance aérée et inspirante. Juste à côté se trouve l'élégante salle de bains, véritable havre de bien-être. Elle est équipée d'une baignoire avec vue sur le puits de lumière, d'une douche à l'italienne avec paroi de verre et d'équipements modernes répondant aux plus hautes exigences en matière de fonctionnalité et de design. Les carreaux aux subtiles nuances de gris s'harmonisent parfaitement avec la palette de couleurs chaudes de l'appartement, créant une esthétique sereine et intemporelle. Naturellement, ce nouvel immeuble comprend également une cave privative, une buanderie commune au sous-sol et une place de parking en option pour 30 000 €. Un accès sans obstacle par ascenseur complète ce concept de vie confortable. Ce bien présente un intérêt particulier 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 offre une totale liberté en matière de fixation des loyers. Il est donc particulièrement attractif pour la location meublée ou traditionnelle dans l’un des quartiers les plus prisés de Cologne. L’alliance d’une architecture raffinée, d’un confort optimal sur deux niveaux et d’une construction durable fait de cet appartement en duplex une opportunité unique.

CODE DU BIEN: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 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