Köln / Lövenich

Immeuble neuf, première occupation | Appartement moderne 1 pièce avec terrasse à Cologne-Lövenich

CODE DU BIEN: 2541004W1

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 38,8 m² • **PIÈCES:** 1 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 293 m²

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2541004W1
Surface habitable	ca. 38,8 m²
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	250.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espace locatif	ca. 38 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

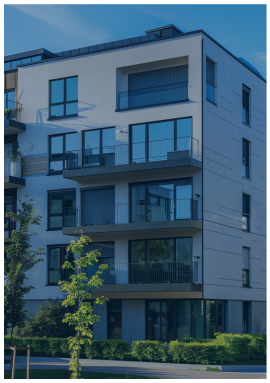
La propriété

Einrichtungsbeispiel

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

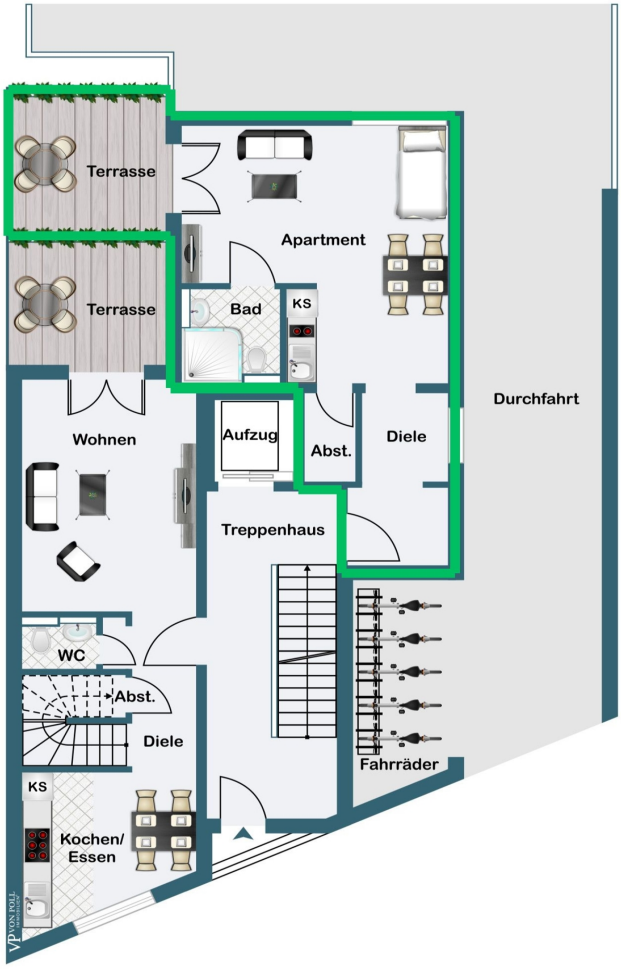
La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL vous présente ce studio moderne et de grande qualité, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf à faible consommation énergétique, dans un quartier résidentiel calme de Cologne-Lövenich. D'une surface habitable d'environ 38,8 m², ce logement offre tout le confort moderne : un agencement bien pensé, des pièces lumineuses, des finitions haut de gamme, le tout dans un emplacement recherché au fort potentiel de développement. Pour les acquéreurs, c'est l'opportunité idéale de réaliser leur rêve d'une première acquisition, d'une charmante résidence secondaire ou d'un pied-à-terre facile à entretenir. La large baie vitrée baigne de lumière naturelle l'espace de vie ouvert, qui, associée à la teinte chaleureuse du parquet vinyle, crée une atmosphère confortable. L'espace de vie est modulable et peut être aménagé selon vos envies, votre style et votre rythme de vie. Un véritable atout est la terrasse attenante : votre propre espace extérieur privé, abrité et calme, idéal pour savourer votre premier café de la journée, vous détendre avec un livre au jardin ou profiter des douces soirées d'été entre amis. Vous y découvrirez un parfait équilibre entre vie urbaine et intimité. La salle de bains intérieure est dotée d'équipements modernes, dont une douche à l'italienne, une robinetterie élégante et un carrelage au design intemporel. Un espace cuisine séparé vous offre une totale liberté d'aménagement : minimaliste, classique ou extravagant. L'appartement bénéficie également d'un chauffage au sol écoénergétique avec réglage individuel des pièces, de fenêtres DRUTEX à triple vitrage avec isolation phonique et d'une cave privative. Un ascenseur et une buanderie commune au sous-sol ajoutent au confort. Une place de parking est disponible à l'achat pour 30 000 €. Ce bien présente également des avantages considérables pour les investisseurs : étant un immeuble neuf, il n'est pas soumis à la réglementation des loyers en vertu de l'article 556f du Code civil allemand (BGB), vous offrant ainsi une totale liberté dans la fixation des loyers. La forte demande de logements compacts à Cologne, conjuguée à des charges réduites, crée les conditions idéales pour un investissement stable et rentable à long terme, que vous optiez pour une location classique ou meublée. Que vous y habitiez ou que vous le mettiez en location, ce bien représente un investissement durable, alliant qualité, aménagements intelligents et emplacement prometteur. Un appartement qui convient aussi bien comme lieu de vie que comme élément de constitution patrimoniale solide.

CODE DU BIEN: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 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