

Köln – Lövenich

# Familien(t)raum in Lövenich

*CODE DU BIEN: 25406042*



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 261 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

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

**CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406042
Surface habitable	ca. 108 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2035	Consommation d'énergie	201.34 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1966



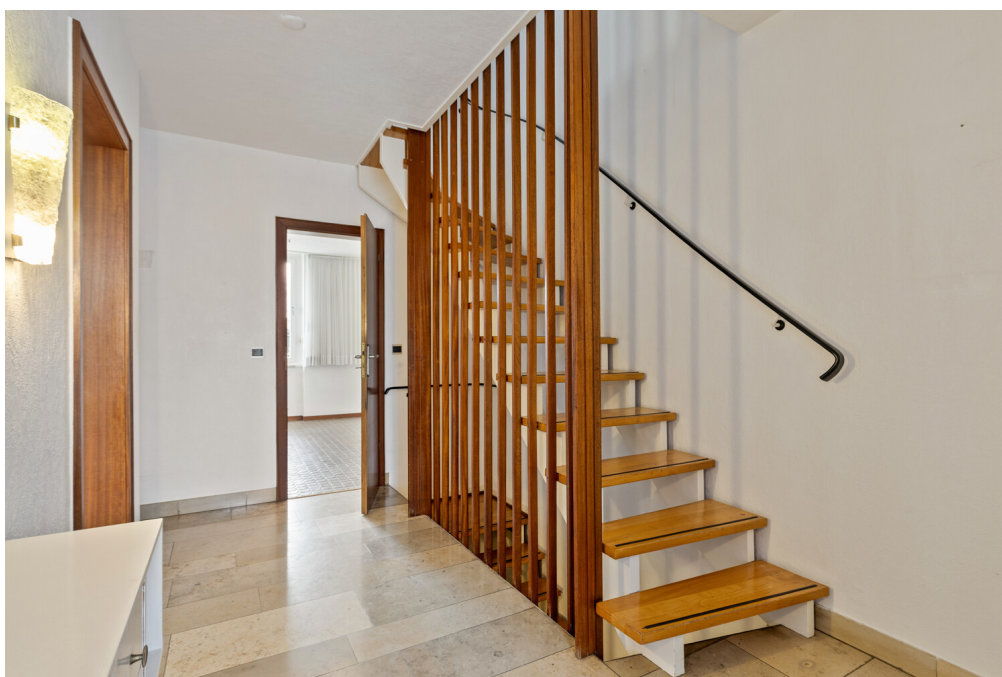
CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25406042 - 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: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte Reihenviertelhaus mit liebevoll angelegtem Garten in begehrter Wohnlage von Köln-Lövenich – eine wertbeständige Immobilie mit attraktivem Entwicklungspotenzial für Familien und Paare.

In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnstraße gelegen, bietet dieses Reihenviertelhaus aus dem Jahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause. Die Südost-Ausrichtung schafft angenehme Lichtverhältnisse in den Wohnräumen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der schön angelegte Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für Paare, Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder alle, die Ruhe und Erholung schätzen.

Das unterkellerte Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die eine individuelle Nutzung ermöglichen. Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich, der Dank großer Fensterflächen – komplett mit elektrischen Rollläden ausgestattet – ein offenes und einladendes Raumgefühl vermittelt und über einen Zugang zum Außenbereich verfügt. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene eine Diele und ein Gäste-WC mit einem Juramarmor-Boden, sowie eine separate Küche.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Die Fenster im Obergeschoss sind aus Aluminium und haben eine Doppelverglasung.

Einen weiteren Pluspunkt stellen die Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss dar, die zusätzlichen Stauraum bieten. Eine Einzelgarage im ca. 50 Meter entfernten Garagenhof gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das Angebot ab.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und instandgehalten. Im Jahr 2008 wurde das Dach erneuert. Die Immobilie bietet dem neuen Eigentümer Gestaltungsmöglichkeiten für eine Modernisierung. Die jährlich gewartete Ölzentralheizung aus 2012 sorgt zuverlässig für Wärme.

Die Lage in Köln-Lövenich überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Naherholungsgebiete und Grünflächen in unmittelbarer Nähe – ein perfekter Mix aus urbaner Anbindung und ruhiger Wohndidylle.

Die Immobilie ist perfekt für Menschen, die Wert auf Sicherheit und Ruhe legen: Das Reihennittelhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße – fernab vom Durchgangsverkehr und umgeben von einem harmonischen Wohnumfeld.

Das Haus ist aktuell leer stehend und kann zeitnah übernommen werden. Damit bietet sich eine attraktive Gelegenheit, eine solide Immobilie mit persönlichem Gestaltungsspielraum und Wertsteigerungspotenzial zu erwerben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## Détails des commodités

- Reihemittelhaus mit Satteldach
- 4 Zimmer
- Parkett und Fliesen
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Außenterrasse und Garten
- Wannenbad sowie Gäste WC
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- voll unterkellert mit 3 Kellerräumen und Treppe in den Außenbereich
- Garage
- Südost Ausrichtung
- 2022 Kanalsanierung Regenrohr und Grundleitung (vorne)
- 2019 Erneuerung Garagentor
- 2012 Erneuerung Ölkessel (jährliche Wartung)
- 2008 Dachisolierung und Neueindeckung

**CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## Tout sur l'emplacement

Köln besticht durch seine dynamische Bevölkerungsentwicklung und seine herausragende wirtschaftliche Bedeutung im Rhein-Ruhr-Gebiet. Die Stadt vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet eine exzellente Lebensqualität, die von einer vielfältigen Kulturlandschaft, erstklassigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung geprägt ist. Diese Kombination macht Köln zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung legen.

Im familienfreundlichen Stadtteil Lövenich im Bezirk Lindenthal finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Die ruhigen Wohnlagen, umgeben von großzügigen Grünflächen, schaffen Raum für unbeschwerte Momente im Freien und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zu den Autobahnen A1 und A4 sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Brauweiler Straße (nur 2 Minuten zu Fuß) und die S-Bahn-Station Lövenich (15 Minuten zu Fuß), gewährleisten eine flexible Mobilität für den Familienalltag.

Für Familien besonders wichtig ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Kindergärten und Grundschulen, wie die Johanniter Schule und die Clarenhofscheule, sind in nur 13 bis 22 Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine vertrauensvolle und fördernde Lernumgebung. Auch weiterführende Schulen, darunter das Städtische Gymnasium Zusestraße, sind bequem in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Hausarztpraxen und Apotheken in der Nähe, beispielsweise die Hausärztliche Gemeinschaftspraxis in 8 Minuten Fußweg, optimal gewährleistet. Für Erholung und Freizeit stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in nur 4 bis 10 Minuten Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch großzügige Parks, die zu entspannten Familienausflügen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das komfortable Angebot ab. Die nahegelegenen Cafés und Restaurants, darunter die Lövenicher Stube, die Alte Schmiede, das Ristorante Centovini und das Reissdorf im Keuchhof, laden zu geselligen Stunden mit der Familie ein.

Lövenich bietet somit eine perfekte Symbiose aus urbaner Nähe, naturnahem Wohnen und einer sicheren, kinderfreundlichen Umgebung. Für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft, exzellente Bildungschancen und eine hohe Lebensqualität legen, ist dieser Standort eine wahre Oase des Wohlbefindens und der



Zukunftssicherheit.

**CODE DU BIEN: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## Contact

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln  
**Tel.:** +49 221 - 80 06 443 0  
**E-Mail:** koeln.lindenthal@von-poll.com

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)