Köln / Lövenich

Neubau Erstbezug | Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Lövenich

??????? ????????: 2541004W4

???? ??????: 410.000 EUR • ?????????: ca. 68,09 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 293 m²

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ??? ?????

??????? ????????	2541004W4
?????????	ca. 68,09 m²
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2024
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	410.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ?????	ca. 68 m²
??????	???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	28.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	26.08.2034	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

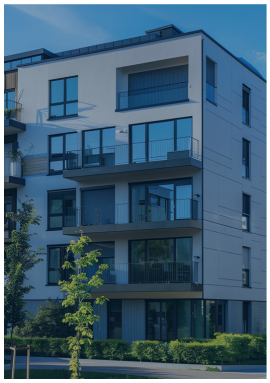
?? ???????

Einrichtungsbeispiel

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

Einrichtungsbeispiel

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

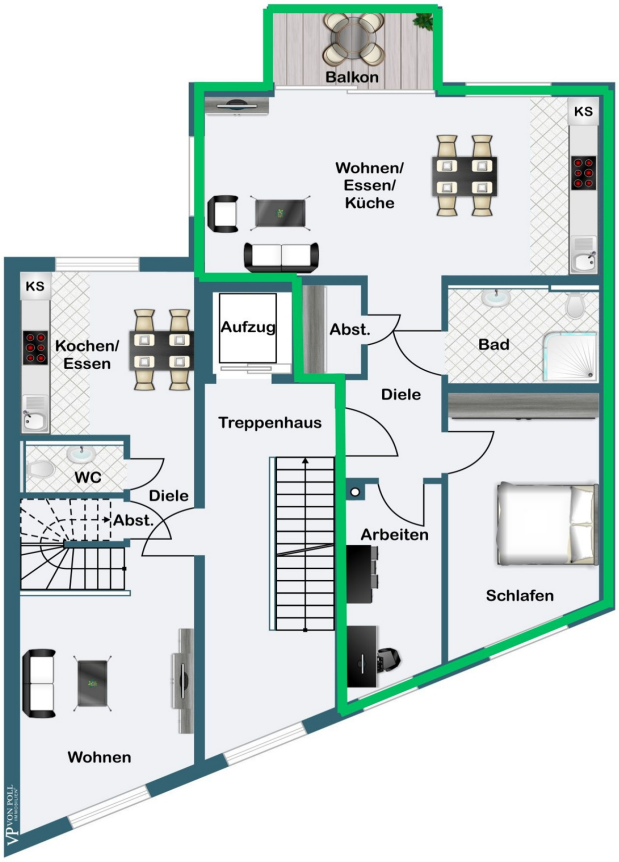
?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

??? ????? ????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese einladende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus in Köln-Lövenich. Mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 68,09 m², die Komfort, Licht und Raumgefühl harmonisch vereint, eignet sich dieses Zuhause ideal für Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Singles.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Der offene Grundriss schafft Weite, die großen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das helle, freundliche Ambiente. Der hochwertige Vinylboden in warmer Holzoptik bringt wohnliche Behaglichkeit in jeden Raum und ist gleichzeitig pflegeleicht sowie langlebig.
Der Wohnbereich wird durch einen überdachten Balkon erweitert – ein perfekter Ort für Ihre persönliche Auszeit: Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne, ein gutes Buch am Nachmittag oder den Abend bei einem Glas Wein mit Blick auf die ruhige Nachbarschaft. Der Balkon wird schnell zu Ihrem zweiten Wohnzimmer unter freiem Himmel.
Die beiden Wohnräume sind separat begehbar und bieten ausreichend Platz für erholsamen Schlaf, ein Homeoffice oder ein Kinder- bzw. Gästezimmer. Beide Zimmer sind ebenso lichtdurchflutet und lassen sich flexibel nach Ihren individuellen Vorstellungen einrichten.
Das moderne Badezimmer begeistert mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche, großformatigen Fliesen in Naturtönen und eleganter Sanitärausstattung. Ein zweites, separates WC ergänzt den Komfort besonders im Alltag oder bei Besuch. Auch hier überzeugt das stilvolle Design mit durchdachter Funktionalität.

Die Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum individuell regulierbar ist. Hochwertige dreifachverglaste DRUTEX-Fenster sorgen für exzellenten Schall- und Wärmeschutz und garantieren ein ruhiges Wohnklima. Eine praktische Küchenanschlussnische erlaubt die Umsetzung Ihrer persönlichen Küchenträume.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschbereich im Untergeschoss sowie den barrierefreien Zugang per Aufzug. Optional kann ein Außenstellplatz für 30.000?€ erworben werden.
Auch für Kapitalanleger bietet diese Immobilie klare Vorteile: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB), was Ihnen volle Flexibilität in der

Mietpreisgestaltung ermöglicht.

Mit dieser Wohnung entscheiden Sie sich für einen modernen, qualitativ hochwertigen Lebensraum, der Alltag und Lebensfreude perfekt miteinander vereint.

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sven Walter

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com