Köln / Lövenich

# Neubau Erstbezug | Modernes 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse in Köln-Lövenich

***??????? ????????: 2541004W1***

**???? ??????: 250.000 EUR • ?????????: ca. 38,8 m² • ???????: 1 • ?????? ???: 293 m²**

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

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

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 2541004W1 |
| ????????? | ca. 38,8 m² |
| ??????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2024 |
| ????? ?????????? | 3 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 250.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????????? ????? | ca. 38 m² |
| ?????? | ??????? |

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?????????? ????????

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

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

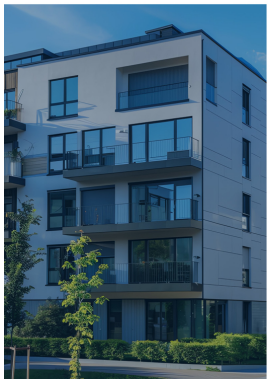
# ?? ???????

Einrichtungsbeispiel

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?? ???????

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

# ?? ???????

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

# ?? ???????

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

# ?? ???????

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?? ???????

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?? ???????

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?? ???????

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?? ???????

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

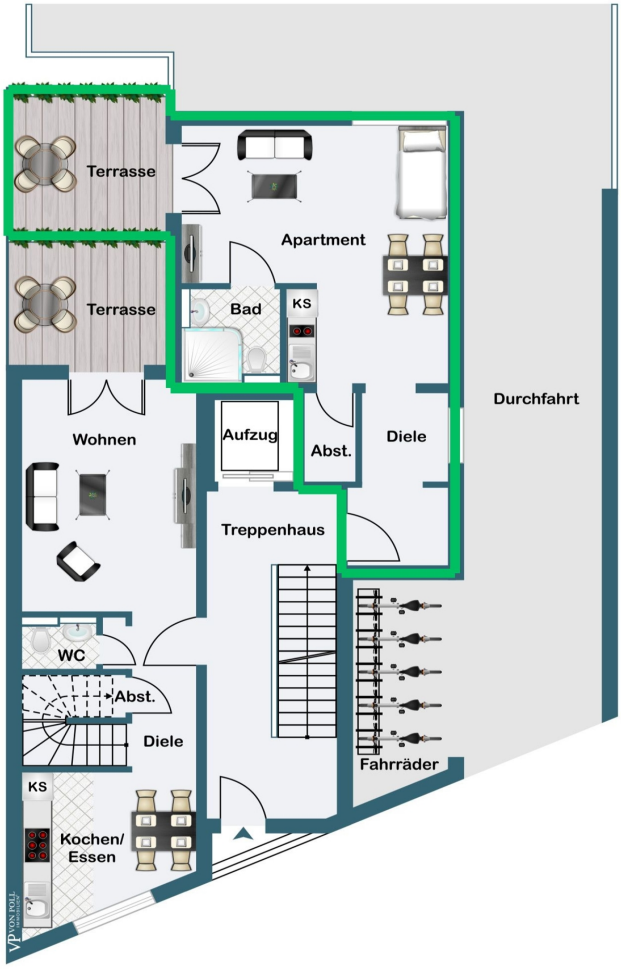
# ?? ???????

??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ?? ???????

## ??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

# ??????




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

**??????? ????????: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich**

# ??? ????? ????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses moderne und hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse im Erdgeschoss eines energieeffizienten Neubaus in ruhiger Wohnlage von Köln-Lövenich. Mit ca. 38,8?m² Wohnfläche bietet diese Einheit alles, was modernes Leben heute ausmacht: durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung – und das in einer gefragten Lage mit ausgezeichnetem Entwicklungspotenzial.

Für Eigennutzer bietet sich hier die ideale Gelegenheit, sich den Traum vom ersten eigenen Zuhause, einem charmanten Zweitwohnsitz oder einem Rückzugsort mit wenig Pflegeaufwand zu erfüllen. Die großzügige Fensterfront taucht den offenen Wohn- und Schlafbereich in angenehmes Tageslicht und sorgt gemeinsam mit dem warmen Holzton des Vinylbodens für ein behagliches Wohngefühl. Der Wohnraum lässt sich flexibel einrichten – ganz nach Ihren Lebensgewohnheiten, Ihrem Stil, Ihrem Alltag.

Ein echtes Highlight ist die angrenzende Terrasse: Ihr ganz persönlicher Außenbereich, geschützt und ruhig gelegen – perfekt für den ersten Kaffee des Tages, entspannte Lesestunden im Grünen oder den Ausklang lauer Sommerabende mit Freunden. Hier erleben Sie eine Verbindung von urbanem Wohnen und privatem Freiraum.

Das innenliegende Bad ist modern ausgestattet mit bodengleicher Dusche, eleganten Armaturen und zeitloser Fliesengestaltung. Die separate Küchenanschlussnische erlaubt Ihnen die freie Wahl bei der Küchengestaltung – minimalistisch, klassisch oder extravagant. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Raumsteuerung, dreifach verglaste DRUTEX-Fenster mit Schallschutz und einen eigenen Kellerraum. Ein Aufzug sowie ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein Stellplatz kann optional für 30.000?€ erworben werden.

Auch für Kapitalanleger bietet diese Immobilie überzeugende Vorteile: Als Neubau unterliegt sie nicht der Mietpreisbremse gemäß §?556f BGB – dadurch haben Sie volle Freiheit in der Mietpreisgestaltung. Die starke Nachfrage nach kompaktem Wohnraum in Köln sowie der geringe Instandhaltungsaufwand schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Rendite – sei es bei klassischer oder möblierter Vermietung.

Ob Sie selbst einziehen oder vermieten – mit dieser Immobilie investieren Sie in nachhaltige Qualität, intelligente Raumlösungen und eine Lage mit Zukunft. Eine

Wohnung, die sich ebenso als Lebensraum eignet wie als wertbeständiger Baustein Ihres Vermögens.

**??????? ????????: 2541004W1 - 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.

**??????? ????????: 2541004W1 - 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