

Köln – Lövenich

Hochwertige Neubauwohnung - Ideal für Eigennutzer & Anleger

????????? ??????????: 25406039W2



www.von-poll.com

???? ??????: 530.000 EUR • ??????????: ca. 81,51 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

?? ??? ??????

??????? ?????????	25406039W2	????? ???????	530.000 EUR
???????????	ca. 81,51 m ²	?????????????	???????
???????	1	?????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 2,38 % (inkl.
?????????	1		MwSt.) des
????? ?????????????	2024		beurkundeten
			Kaufpreises

??????? ?????????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

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

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

???????? ??????????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

?? ?????????



Einrichtungsbeispiel



??????? ?????????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



??????? ???????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



??????? ???????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



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

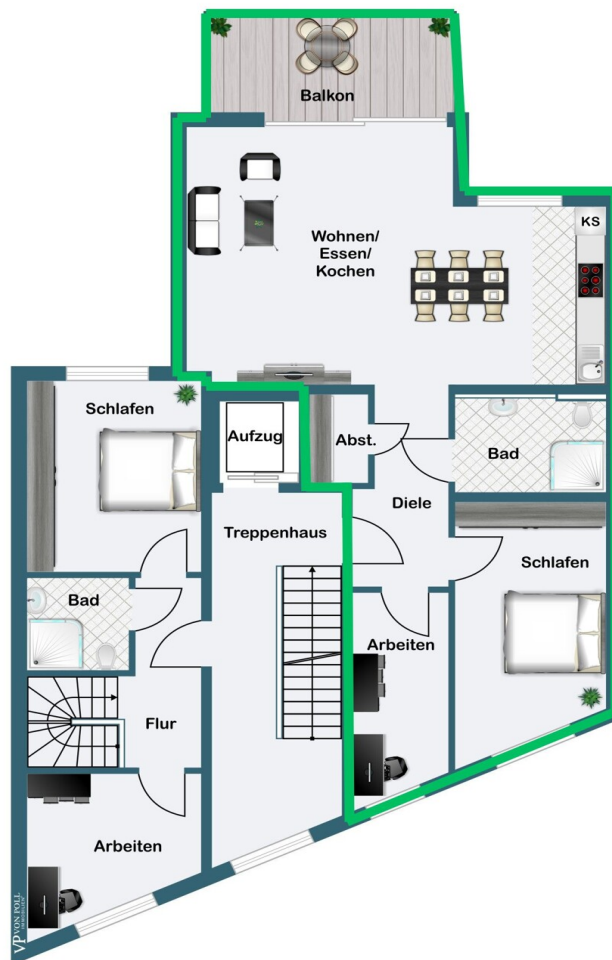
???????? ??: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

?? ????????



??????? ???????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

???????



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

??????? ???????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert eine moderne 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon im ersten Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus in attraktiver Wohnlage von Köln-Lövenich. Auf rund 81 m² bietet diese Einheit eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und urbanen Wohnkomfort – ideal für alle, die ein stilvolles und zukunftssicheres Zuhause oder eine Kapitalanlage suchen.

Schon beim Betreten öffnet sich ein helles, klar strukturiertes Ambiente, das Ruhe und Offenheit vermittelt. Zwei separate Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit seiner Großzügigkeit und natürlichem Lichteinfall. Große Fensterfronten schaffen eine freundliche Atmosphäre und verleihen dem Raum ein einladendes, modernes Flair.

Ein besonderes Highlight ist der geräumige Balkon, der direkt an den Wohnbereich anschließt. Hier lässt sich der Alltag entspannt im Freien genießen – sei es bei einem Frühstück unter freiem Himmel, einem Glas Wein am Abend oder als privater Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld. Die ideale Ausrichtung und der geschützte Rahmen schaffen einen wertvollen Außenbereich mit echtem Mehrwert.

Die Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche an Komfort und Design: Robuster Vinylboden in natürlicher Holzoptik sorgt für Wärme, während die Fußbodenheizung mit Raumsteuerung ein angenehmes Wohnklima gewährleistet. Dreifachverglaste DRUTEX-Fenster bieten hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz. Das moderne Bad mit bodengleicher Dusche, klaren Linien und stilvollen Armaturen ist sowohl funktional als auch ästhetisch durchdacht.

Ein praktischer Küchenanschlussbereich ermöglicht eine flexible und individuelle Küchenplanung. Zusätzlich sorgen ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss sowie ein Aufzug im Haus für Komfort und Barrierefreiheit im Alltag.

Optional kann ein Tiefgargenstellplatz für 30.000 EUR erworben werden – ein wertvolles Extra in dieser urbanen Lage. Auch für Kapitalanleger ist die Immobilie attraktiv: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§ 556f BGB) und bietet somit volle Freiheit in der Mietpreisgestaltung – ideal sowohl für möblierte als auch klassische Vermietung.

Ob als neuer Lebensmittelpunkt, urbanes Zuhause mit Balkon oder nachhaltige Kapitalanlage – diese Wohnung steht für Qualität, Komfort und Perspektive.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

??????? ???????: 25406039W2 - 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.

??????? ???????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ???????: 25406039W2 - 50859 Köln – Lövenich

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

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

Jörg Rechermann

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

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

www.von-poll.com