Köln / Lövenich

Új építésu, elso beköltözés | Kiváló minoségu 3 szobás lakás nagy erkéllyel Lövenichben

VP azonosító: 2541004W4

VÉTELÁR: 410.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 68,09 m^2 • **SZOBÁK:** 3 • **FÖLDTERÜLET:** 293 m^2

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Áttekintés

VP azonosító	2541004W4
Hasznos lakótér	ca. 68,09 m²
Szobák	3
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2024
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	410.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bérelheto terület	ca. 68 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.08.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

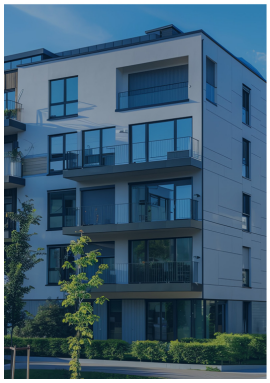
VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

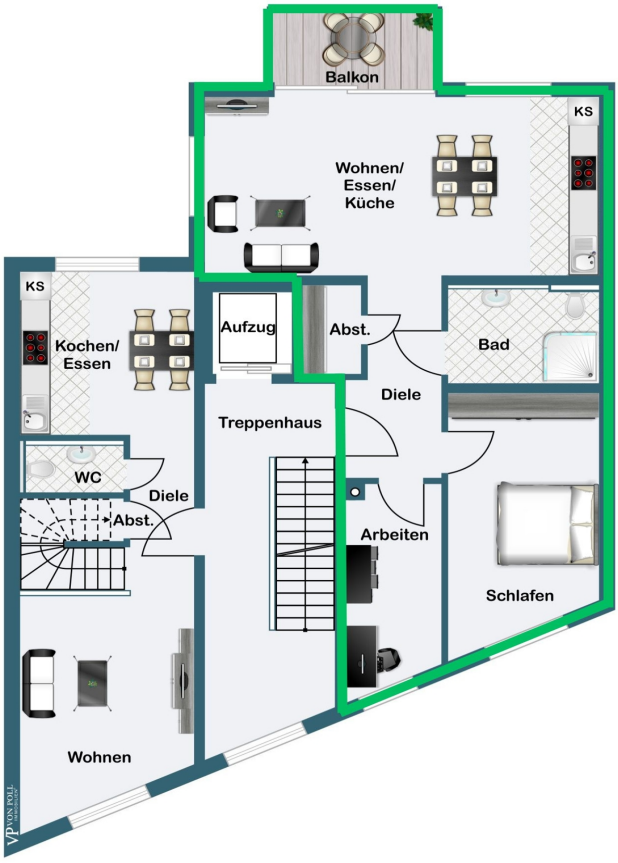
Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Az elso benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt a hívogató, 3 szobás, erkélyes lakást egy energiatakarékos új épület 2. emeletén, Köln-Lövenichben. A jól megtervezett, körülbelül 68,09 m²-es lakóterület harmonikusan ötvözi a kényelmet, a fényt és a tágasság érzetét, így ez az otthon ideális párok, fiatal családok vagy igényes egyedülállók számára. Belépéskor egy barátságos elotér fogadja, amely zökkenomentesen folyik bele a tágas nappaliba és étkezobe. A nyitott alaprajz a nyitottság érzetét kelti, míg a nagy, padlótól a mennyezetig éro ablakok természetes fénnyel árasztják el a teret, fokozva a világos és vidám hangulatot. A meleg fahatású, kiváló minoségu vinil padlóburkolat minden helyiségbe otthonos, hívogató hangulatot kölcsönöz, könnyen kezelheto és tartós is. A nappalit egy fedett erkély bovíti – tökéletes hely a személyes kikapcsolódáshoz: Élvezze a reggelit a reggeli napsütésben, egy jó könyvet délután, vagy egy estét egy pohár borral, miközben a békés környékre néz. Az erkély gyorsan a második nappalijává válik a szabad ég alatt. A két lakótér külön is megközelítheto, és boséges helyet kínál a pihenteto alváshoz, dolgozószobának vagy gyerek-/vendégszobának. Mindkét szoba természetes fénnyel teli, és rugalmasan berendezheto az egyéni igények szerint. A modern fürdoszoba tágas, beépített zuhanyzóval, nagyméretu, természetes színu csempékkel és elegáns szaniterekkel nyugöz le. Egy második, különálló WC fokozza a kényelmet, különösen a mindennapi használat vagy vendégek érkezésekor. A stílusos kialakítás itt is átgondolt funkcionalitással nyugöz le. A lakás hatékony padlófutéssel van felszerelve, amely minden szobában külön szabályozható. A kiváló minoségu, háromrétegu DRUTEX ablakok kiváló hang- és hoszigetelést biztosítanak, és garantálják a csendes lakókörnyezetet. A praktikus konyhacsatlakozó fülke lehetové teszi, hogy megvalósítsa személyes konyhai álmait. Az ajánlatot egy privát pincetároló, egy közös mosókonyha az alagsorban és akadálymentesített megközelítés lifttel teszi teljessé. Opcionálisan kültéri parkolóhely vásárolható 30 000 euróért. Ez az ingatlan egyértelmu elonyöket is kínál a befektetok számára: Új épületként nem vonatkozik rá a törvényes bérleti díj szabályozás (§ 556f BGB), ami teljes rugalmasságot biztosít a bérleti díj meghatározásában. Ezzel a lakással egy modern, kiváló minoségu életteret választ, amely tökéletesen ötvözi a mindennapi életet az élvezettel.

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com