Köln / Lövenich

Új építésu, elso beköltözés | Kiváló minoségu maisonette apartman Köln-Lövenichben

VP azonosító: 2541004W5

VÉTELÁR: 337.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 56,73 m² • **SZOBÁK:** 2 • **FÖLDTERÜLET:** 293 m²

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

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

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Áttekintés

VP azonosító	2541004W5
Hasznos lakótér	ca. 56,73 m²
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2024
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	337.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bérelheto terület	ca. 56 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

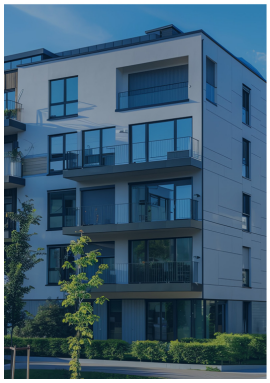
Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE

VON POLL COMMERCIAL®
Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS UM ALLES - RUFEN SIE UNS AN:
0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

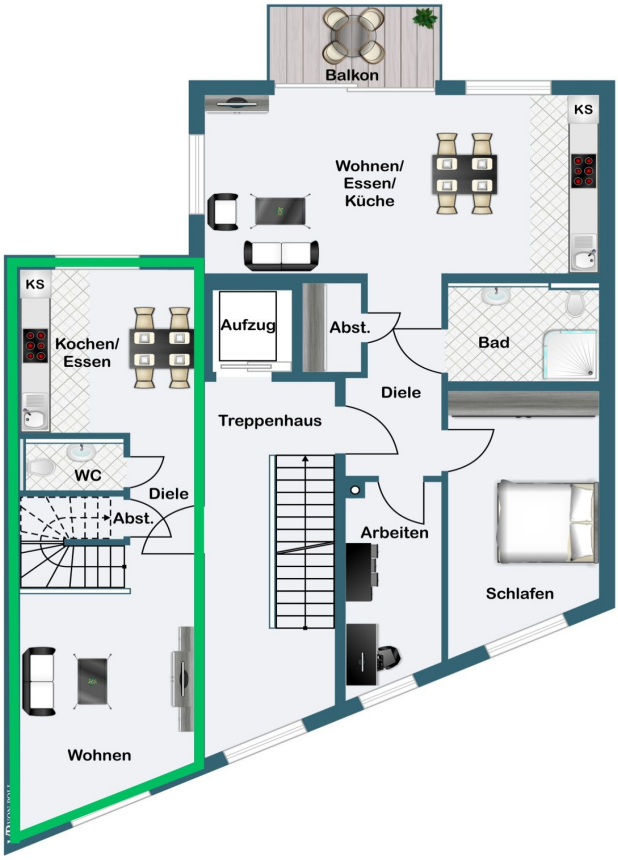
Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az ingatlan

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Alaprajzok



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

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

Az elso benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt a modern, kétszobás maisonette lakást egy energiatakarékos új épületben, Köln-Lövenich keresett részén. Körülbelül 56,73 m²-es lakóterületével a stílusos építészetet kényelmes elrendezéssel ötvözi – igazi otthon azok számára, akik értékelik az esztétikát, a minoséget és a kellemes lakhatási élményt. Az alsó szintre lépve azonnal feltunik a nyitott és hívogató kialakítás: a nagy ablakok természetes fénnyel árasztják el a lakótereket, lehetové téve, hogy a kiváló minoségu, meleg fahatású padlóburkolat természetes ragyogással ragyogjon. A szobák letisztult vonalai boséges teret biztosítanak az egyéni kifejezéshez – legyen szó akár hangulatos nappaliról, elegáns étkezorol vagy stílusos dolgozószobáról. Az alsó szinten található különálló vendég WC modern szaniterekkel, stílusos szerelvényekkel és elegáns csempékkel rendelkezik – kiváló minoségu, könnyen tisztítható és funkcionális. Egy fehér emelolapokkal ellátott tömörfa lépcso vezet simán és biztonságosan a felso lakószintre. Itt egy tágas és kifejezo helyiség bontakozik ki a ferde teto alatt, egyedi építészete egy privát szentély érzetét kelti. A nagy ablakok nemcsak természetes fényt biztosítanak, hanem nyitott, szellos, inspiráló légkört is teremtenek. Közvetlenül mellette található a stílusos fürdoszoba – a jóllét igazi oázisa. A tetoablakra nézo káddal, üvegfallal ellátott, beépített zuhanyzóval és modern szerelvényekkel rendelkezik, amelyek megfelelnek a funkcionalitás és a design legmagasabb követelményeinek. A finom szürke árnyalatú csempék tökéletesen harmonizálnak a lakás meleg színvilágával, nyugodt, idotlen esztétikát teremtve. Természetesen ez az új épület saját pincével, közös mosókonyhával az alagsorban és opcionális parkolóhellyel is rendelkezik 30 000 euróért. Az akadálymentesített megközelítés lifttel teszi teljessé a kényelmes lakhatási koncepciót. Ez az ingatlan különösen érdekes a befektetok számára is: Új épületként nem vonatkozik rá a törvényes bérleti díjszabályozás (§ 556f BGB) – ez teljes szabadságot jelent a bérleti díjak meghatározásában, így különösen vonzó a hagyományos vagy bútorozott bérlemények számára Köln egyik legkeresettebb helyén. Az építészeti kifinomultság, a kétszintes kényelmes lakhatás és a fenntartható építkezés kombinációja egyedülálló lehetoséget kínál erre a maisonette lakásra.

VP azonosító: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com