

Köln / Lövenich

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

VP azonosító: 2541004W5



VÉTELÁR: 337.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56,73 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2 • FÖLDTERÜLET: 293 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó



VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 2541004W5                |
| Hasznos lakótér       | ca. 56,73 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdőszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2024                     |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely |

|                   |                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár           | 337.000 EUR                                                               |
| Jutalék           | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bérelhető terület | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség     | Terasz                                                                    |

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.08.2034  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 28.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                       |

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan



Eintichtungsbeispiel

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](http://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



VON POLL  
COMMERCIAL®



Registrieren Sie sich als aktiver Suchkunde und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen Immobilien-Angebote sowie attraktive OFF-Market Immobilien

☎ 0221 423 025 25  
✉ [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

[www.vpc-koeln.de](https://www.vpc-koeln.de)

[f](#) [ig](#) [in](#)



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



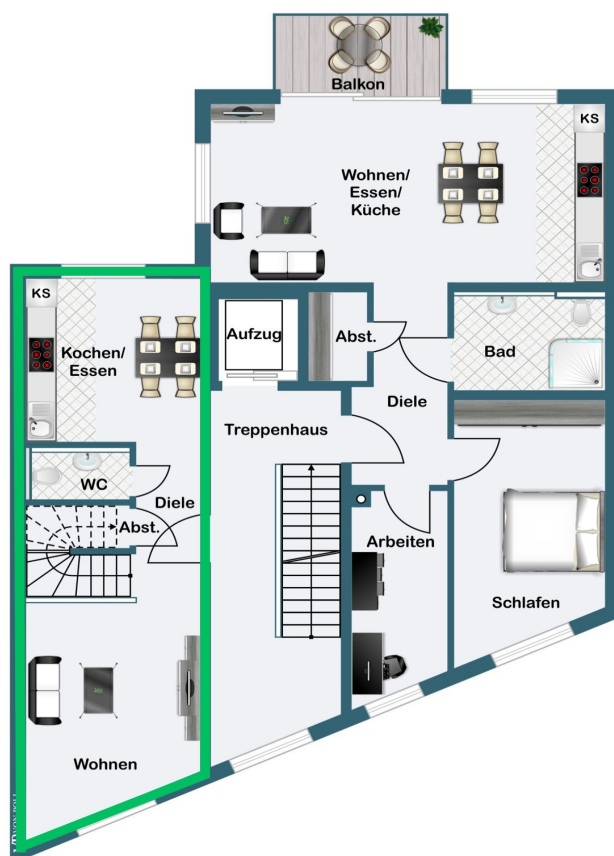
VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## Az ingatlan

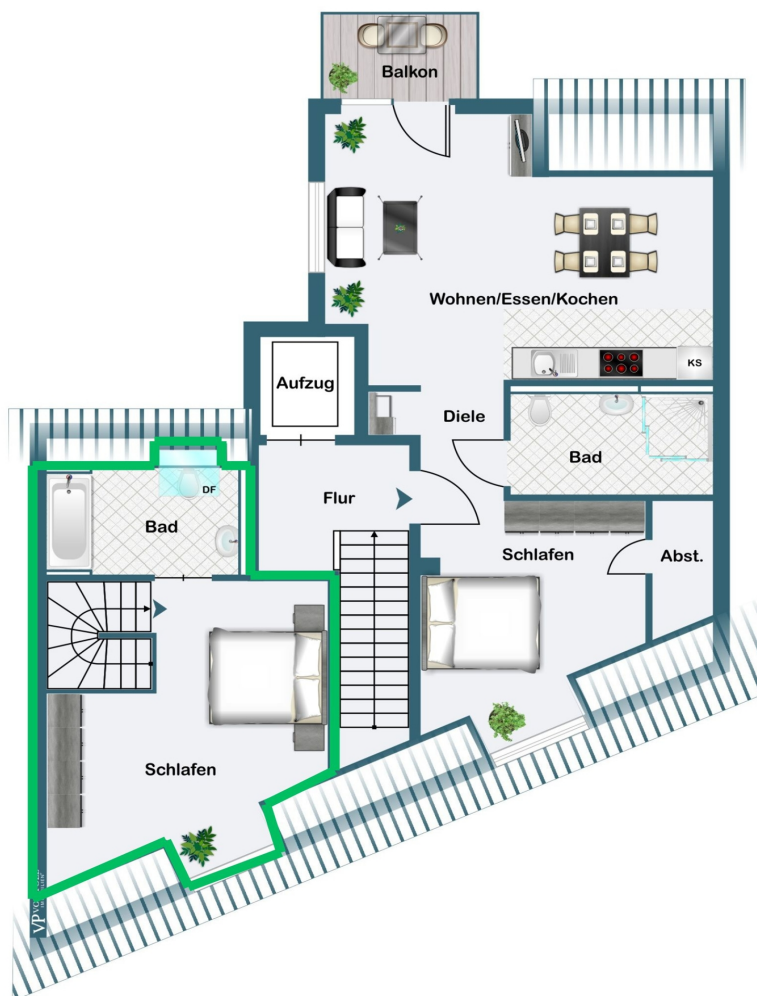


VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## 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 első benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt a modern, kétszobás maisonette lakást egy energiatakarékos új épületben, Köln-Lövenich keresett részén. Körülbelül 56,73 m<sup>2</sup>-es lakóterületével a stílusos építészettel kényelmes elrendezéssel ötvözi – igazi otthon azok számára, akik értékelik az esztétikát, a minőséget és a kellemes lakhatási élményt. Az alsó szintre lépve azonnal feltűnik a nyitott és hívogató kialakítás: a nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a lakótereket, lehetővé téve, hogy a kiváló minőségű, meleg fahatású padlóburkolat természetes ragyogással ragyogjon. A szobák letisztult vonalai bőséges teret biztosítanak az egyéni kifejezéshez – legyen szó akár hangulatos nappaliról, elegáns étkezőről vagy stílusos dolgozószobáról. Az alsó szinten található különálló vendég WC modern szaniterekkel, stílusos szerelvényekkel és elegáns csempékkel rendelkezik – kiváló minőségű, könnyen tisztítható és funkcionális. Egy fehér emelőlappal ellátott tömörfa lépcső vezet simán és biztonságosan a felső lakószintre. Itt egy tágas és kifejező helyiség bontakozik ki a ferde tető alatt, egyedi építészete egy privát szentély érzetét kelti. A nagy ablakok nemcsak természetes fényt biztosítanak, hanem nyitott, szellős, inspiráló légkört is teremtenek. Közvetlenül mellette található a stílusos fürdőszoba – a jóllét igazi oázisa. A tetőablakra néző káddal, üvegfalal 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, időtlen 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 befektetők 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 lehetőséget kínál erre a maisonette lakásra.

VP azonosító: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich

## Minden a helyszínról

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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)