Köln / Lövenich

Nuova costruzione, prima occupazione | Appartamento di alta qualità di 3 locali con ampio balcone a Lövenich

Codice oggetto: 2541004W4

PREZZO D'ACQUISTO: 410.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 68,09 m^2 • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2541004W4
Superficie netta	ca. 68,09 m²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	410.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie affittabile	ca. 68 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	28.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

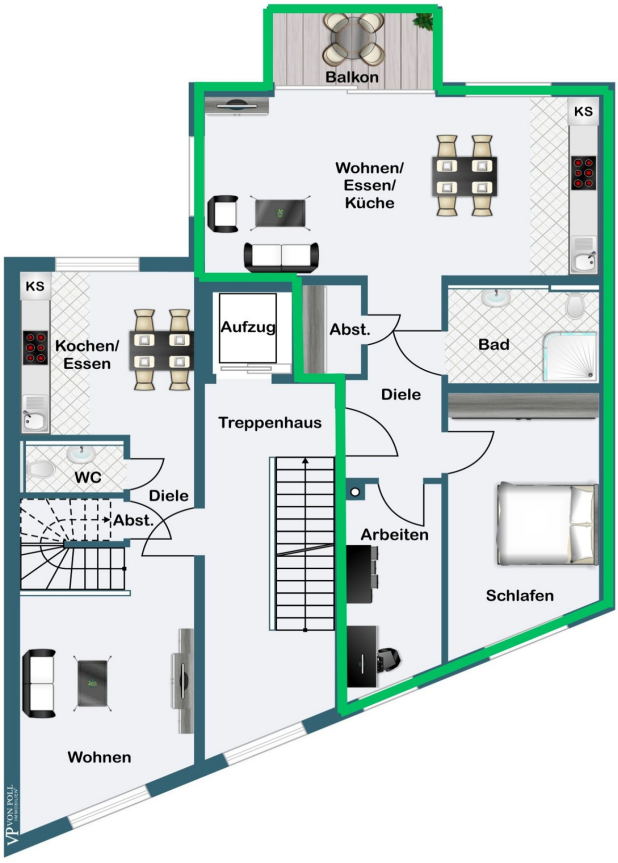
La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL presenta questo accogliente appartamento di 3 locali con balcone al secondo piano di un nuovo edificio a risparmio energetico a Colonia-Lövenich. Con una superficie abitabile ben progettata di circa 68,09 m², che combina armoniosamente comfort, luce e un senso di spaziosità, questa casa è ideale per coppie, giovani famiglie o single esigenti. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso che si fonde armoniosamente con l'ampia zona giorno e pranzo. La planimetria aperta crea un senso di apertura, mentre le ampie finestre a tutta altezza inondano lo spazio di luce naturale, esaltando l'atmosfera luminosa e allegra. Il pavimento in vinile di alta qualità con un caldo effetto legno conferisce un'atmosfera accogliente e invitante a ogni stanza ed è facile da pulire e resistente. La zona giorno è ampliata da un balcone coperto, un luogo perfetto per il vostro rifugio personale: godetevi la colazione al sole del mattino, un buon libro nel pomeriggio o una serata con un bicchiere di vino ammirando la tranquillità del quartiere. Il balcone diventerà rapidamente il vostro secondo soggiorno a cielo aperto. Le due zone giorno sono accessibili separatamente e offrono ampio spazio per un sonno ristoratore, uno studio o una camera per bambini/ospiti. Entrambe le stanze sono inondate di luce naturale e possono essere arredate in modo flessibile in base alle vostre preferenze individuali. Il moderno bagno colpisce per la spaziosa doccia walk-in, le piastrelle di grande formato in tonalità naturali e gli eleganti sanitari. Un secondo WC separato aumenta la comodità, soprattutto per l'uso quotidiano o in caso di ospiti. Anche in questo caso, il design elegante colpisce per la sua funzionalità ben studiata. L'appartamento è dotato di un efficiente riscaldamento a pavimento, regolabile individualmente in ogni stanza. Le finestre DRUTEX di alta qualità con tripli vetri offrono un eccellente isolamento acustico e termico e garantiscono un ambiente abitativo silenzioso. Una pratica nicchia di collegamento alla cucina vi permetterà di realizzare la cucina dei vostri sogni. L'offerta è completata da una cantina privata, una lavanderia in comune al piano interrato e un accesso senza barriere architettoniche tramite ascensore. Un posto auto esterno può essere acquistato facoltativamente al prezzo di 30.000 €. Questo immobile offre anche chiari vantaggi per gli investitori: essendo un edificio di nuova costruzione, non è soggetto alle norme di legge sul controllo degli affitti (§ 556f BGB), il che consente la massima flessibilità nella definizione del canone di locazione. Con questo appartamento, scegliete uno spazio abitativo moderno e di alta qualità, che coniuga perfettamente la vita quotidiana con il piacere.

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Walter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com