Köln / Lövenich

Neubau Erstbezug | Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Lövenich

CODICE OGGETTO: 2541004W4

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 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	480.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (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	Diagnosi 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

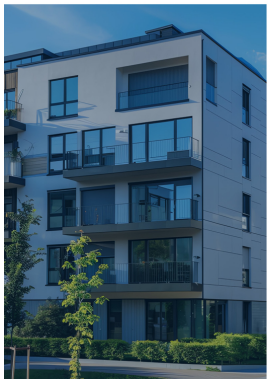
La proprietà

Einrichtungsbeispiel

CODICE OGGETTO: 2541004W4 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

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

Einrichtungsbeispiel

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

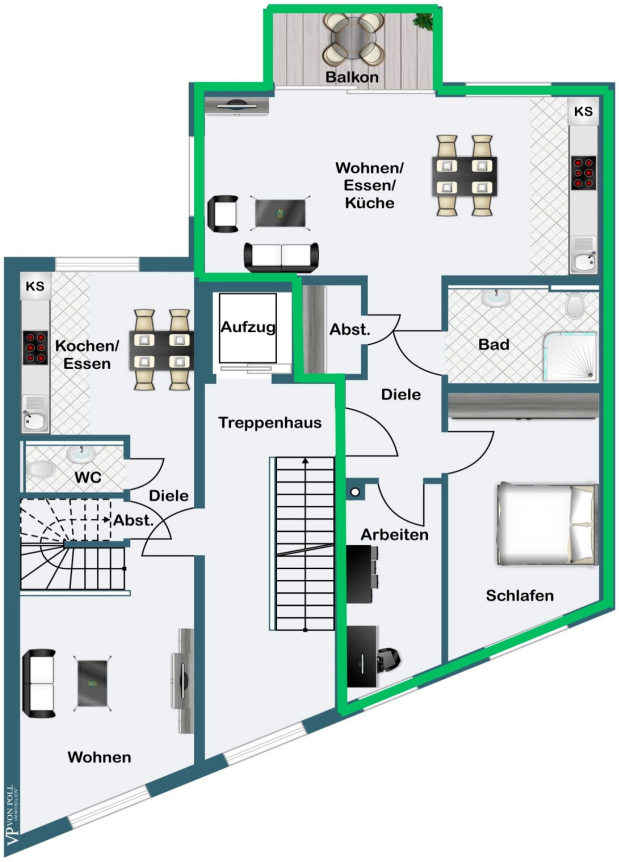
La proprietà

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 präsentiert Ihnen diese einladende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus in Köln-Lövenich. Mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 68,09 m², die Komfort, Licht und Raumgefühl harmonisch vereint, eignet sich dieses Zuhause ideal für Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Singles.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Der offene Grundriss schafft Weite, die großen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das helle, freundliche Ambiente. Der Echtholz-Vinylboden in warmer Holzoptik bringt wohnliche Behaglichkeit in jeden Raum und ist gleichzeitig pflegeleicht sowie langlebig.
Der Wohnbereich wird durch einen überdachten Balkon erweitert – ein perfekter Ort für Ihre persönliche Auszeit: Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne, ein gutes Buch am Nachmittag oder den Abend bei einem Glas Wein mit Blick auf die ruhige Nachbarschaft. Der Balkon wird schnell zu Ihrem zweiten Wohnzimmer unter freiem Himmel.
Die beiden Wohnräume sind separat begehbar und bieten ausreichend Platz für erholsamen Schlaf, ein Homeoffice oder ein Kinder- bzw. Gästezimmer. Beide Zimmer sind ebenso lichtdurchflutet und lassen sich flexibel nach Ihren individuellen Vorstellungen einrichten.
Das moderne Badezimmer begeistert mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche, großformatigen Fliesen in Naturtönen und eleganter Sanitärausstattung. Ein zweites, separates WC ergänzt den Komfort besonders im Alltag oder bei Besuch. Auch hier überzeugt das stilvolle Design mit durchdachter Funktionalität.

Die Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum individuell regulierbar ist. Hochwertige dreifachverglaste DRUTEX-Fenster sorgen für exzellenten Schall- und Wärmeschutz und garantieren ein ruhiges Wohnklima. Eine praktische Küchenanschlussnische erlaubt die Umsetzung Ihrer persönlichen Küchenträume.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschbereich im Untergeschoss sowie den barrierefreien Zugang per Aufzug. Optional kann ein Außenstellplatz für 30.000?€ erworben werden.
Auch für Kapitalanleger bietet diese Immobilie klare Vorteile: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB), was Ihnen volle Flexibilität in der

Mietpreisgestaltung ermöglicht.

Mit dieser Wohnung entscheiden Sie sich für einen modernen, qualitativ hochwertigen Lebensraum, der Alltag und Lebensfreude perfekt miteinander vereint.

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 Cologne
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