Köln / Lövenich

# Nuova costruzione, prima occupazione | Appartamento duplex di alta qualità a Colonia-Lövenich

***Codice oggetto: 2541004W5***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 337.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 56,73 $m^2$ • **VANI:** 2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 $m^2$

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**


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

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 2541004W5 |
| Superficie netta | ca. 56,73 m² |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2024 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 337.000 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie affittabile | ca. 56 m² |
| Caratteristiche | Terrazza |

**Codice oggetto: 2541004W5 - 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 |

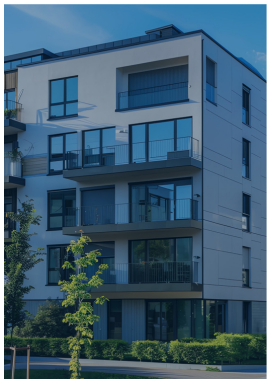
**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

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

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

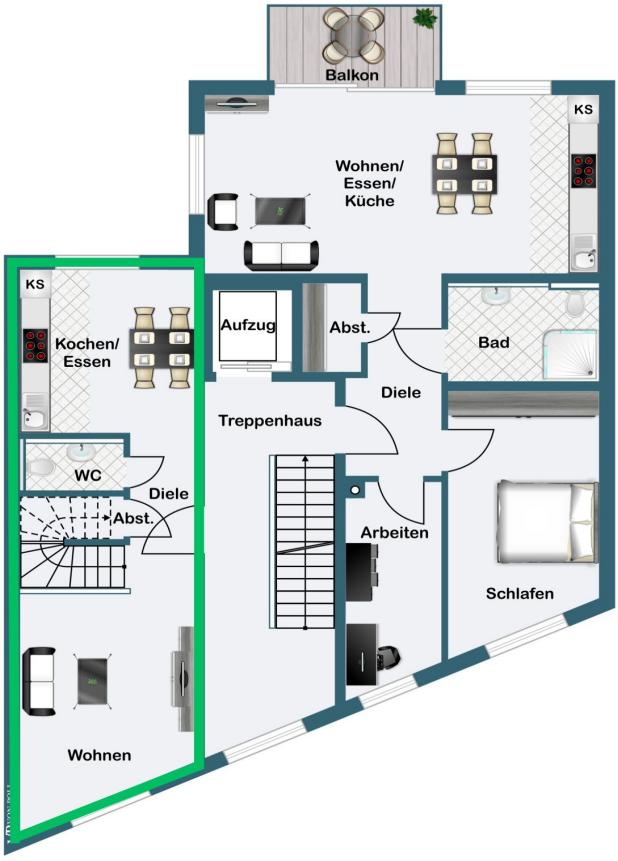
# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# La proprietà

**Codice oggetto: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 50859 Köln / Lövenich**

# Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL presenta questo moderno appartamento duplex di due locali in un nuovo edificio a risparmio energetico in una posizione ambita a Colonia-Lövenich. Con una superficie abitabile di circa 56,73 m², combina un'architettura elegante con una disposizione confortevole: una vera casa per chi apprezza l'estetica, la qualità e un'esperienza abitativa piacevole. Entrando al piano inferiore, si nota immediatamente il design aperto e accogliente: ampie finestre inondano la zona giorno di luce naturale, permettendo ai pregiati pavimenti in caldo effetto legno di risplendere con una luminosità naturale. Le linee pulite degli ambienti offrono ampio spazio per l'espressione individuale, che si tratti di un accogliente soggiorno, di un'elegante zona pranzo o di un elegante ufficio. Il bagno per gli ospiti separato al piano inferiore è dotato di sanitari moderni, sanitari eleganti e piastrelle eleganti: di alta qualità, facili da pulire e funzionali. Una scala in legno massello con alzate bianche conduce agevolmente e in sicurezza al piano superiore. Qui, sotto il tetto spiovente si apre uno spazio spazioso ed espressivo, la cui architettura unica crea la sensazione di un santuario privato. Le ampie finestre non solo forniscono luce naturale, ma creano anche un'atmosfera aperta e ariosa che ispira. Direttamente adiacente si trova l'elegante bagno, una vera oasi di benessere. Dispone di una vasca da bagno con vista sul lucernario, una cabina doccia con divisorio in vetro e sanitari moderni che soddisfano i più elevati standard di funzionalità e design. Le piastrelle in delicate tonalità di grigio si armonizzano perfettamente con la calda palette di colori dell'appartamento, creando un'estetica tranquilla e senza tempo. Naturalmente, questo nuovo edificio comprende anche una cantina privata, una lavanderia in comune al piano interrato e un posto auto opzionale al costo di 30.000 €. L'accesso senza barriere architettoniche tramite ascensore completa il confortevole concetto abitativo. Questo immobile è di particolare interesse anche per gli investitori: trattandosi di un edificio di nuova costruzione, non è soggetto alle norme di legge sul controllo degli affitti (§ 556f BGB), il che significa completa libertà nella definizione dei prezzi di locazione, rendendolo particolarmente interessante per affitti tradizionali o arredati in una delle zone più ambite di Colonia. La combinazione di raffinatezza architettonica, comfort abitativo su due livelli e costruzione sostenibile rende questo appartamento duplex un'opportunità unica.

**Codice oggetto: 2541004W5 - 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: 2541004W5 - 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