Köln / Lövenich

Nuovo edificio, prima occupazione | Moderno monolocale con terrazza a Colonia-Lövenich

Codice oggetto: 2541004W1



PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 38,8 m² • **VANI:** 1 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m²

Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

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

Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2541004W1
Superficie netta	ca. 38,8 m²
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie affittabile	ca. 38 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà



Einrichtungsbeispiel



Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà







Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

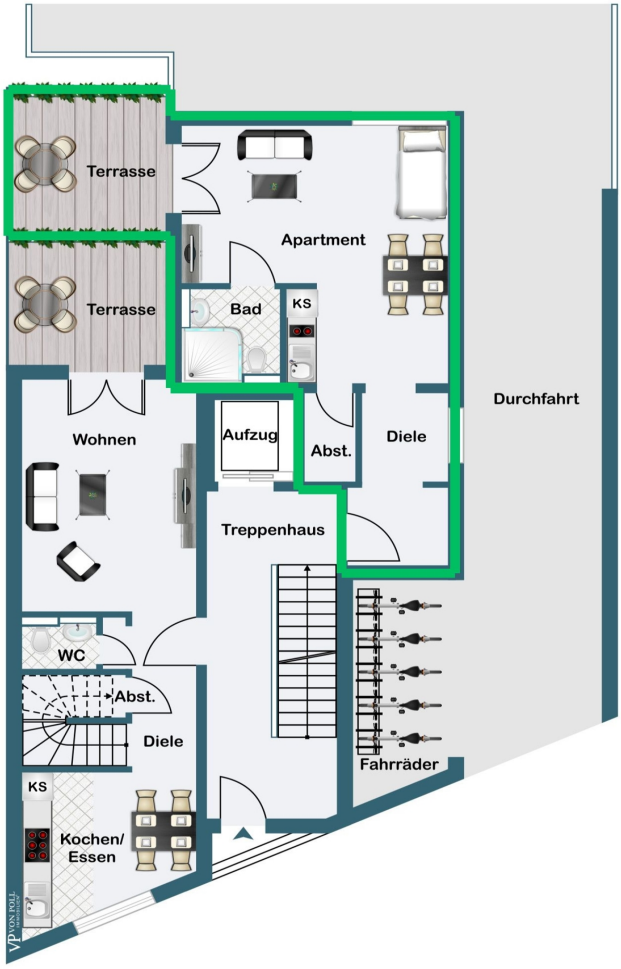
La proprietà





Codice oggetto: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 50859 Köln / Lövenich

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL presenta questo moderno e pregiato monolocale con terrazza al piano terra di un nuovo edificio a risparmio energetico in una tranquilla zona residenziale di Colonia-Lövenich. Con circa 38,8 m² di superficie abitabile, questo immobile offre tutto ciò che definisce l'abitare moderno: una planimetria ben progettata, ambienti luminosi, finiture di alta qualità, il tutto in una posizione ambita con un eccellente potenziale di sviluppo. Per i proprietari, questa è l'opportunità ideale per realizzare il loro sogno di una prima casa, un'affascinante seconda casa o un rifugio a bassa manutenzione. Le ampie vetrate inondano la zona giorno e notte open space di una piacevole luce naturale e, insieme alla calda tonalità del legno del pavimento in vinile, creano un'atmosfera abitativa confortevole. Lo spazio abitativo può essere arredato in modo flessibile, in base al vostro stile di vita, al vostro stile e alla vostra routine quotidiana. Un vero punto forte è la terrazza adiacente: uno spazio esterno privato, riparato e tranquillo, perfetto per gustare il primo caffè della giornata, rilassarsi con un libro in giardino o godersi le tiepide serate estive con gli amici. Qui potrete sperimentare un perfetto connubio tra vita urbana e spazio privato. Il bagno interno è dotato di comfort moderni, tra cui una cabina doccia, sanitari eleganti e piastrelle dal design senza tempo. Una nicchia separata per l'allacciamento alla cucina offre la massima libertà nella progettazione della cucina: minimalista, classica o stravagante. L'appartamento vanta inoltre un riscaldamento a pavimento a risparmio energetico con controllo individuale delle stanze, finestre DRUTEX con tripli vetri e isolamento acustico e una cantina privata. Un ascensore e una lavanderia in comune al piano interrato offrono ulteriore comfort. Un posto auto è disponibile per l'acquisto al prezzo di 30.000 €. Questa proprietà offre anche interessanti vantaggi per gli investitori: essendo un edificio di nuova costruzione, non è soggetto alle normative sul controllo degli affitti ai sensi dell'art. 556f del Codice Civile tedesco (BGB), offrendovi la massima libertà nella definizione dei prezzi di affitto. La forte domanda di spazi abitativi compatti a Colonia, unita ai bassi costi di manutenzione, crea le condizioni ideali per un rendimento stabile e a lungo termine, sia che si scelga un affitto tradizionale o arredato. Che si decida di abitarci o di affittarlo, questo immobile rappresenta un investimento in qualità sostenibile, soluzioni spaziali intelligenti e una posizione con un futuro promettente. Un appartamento che si adatta sia come spazio abitativo che come elemento costitutivo stabile del proprio patrimonio.

Codice oggetto: 2541004W1 - 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: 2541004W1 - 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