

Köln – Lövenich

# Familien(t)raum in Lövenich

*Codice oggetto: 25406042*



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

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

Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406042
Superficie netta	ca. 108 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	201.34 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

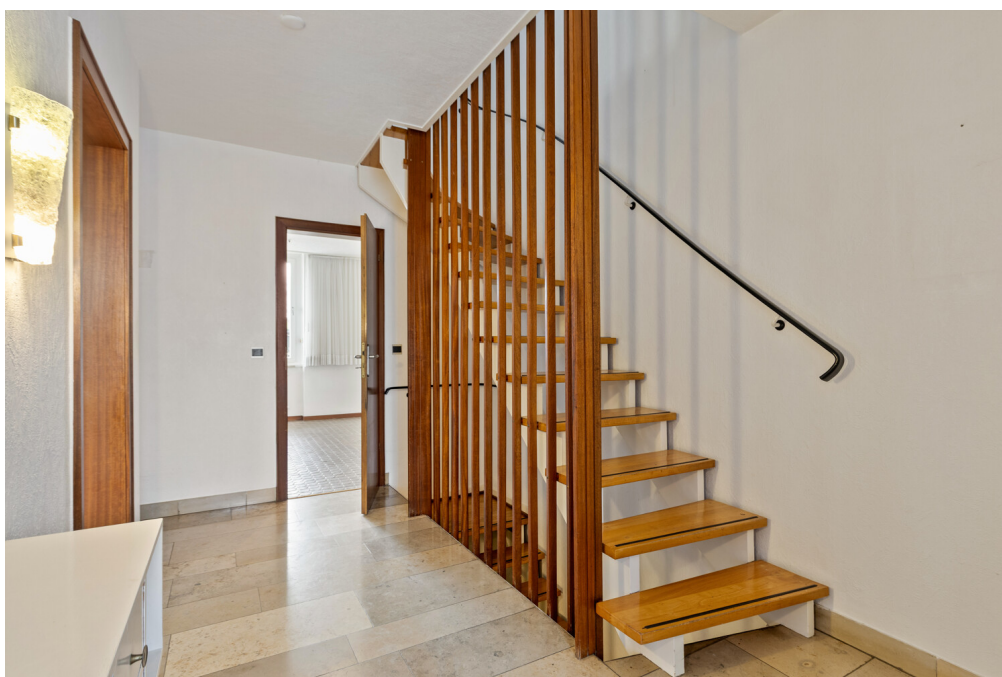
Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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

Codice oggetto: 25406042 - 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: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit liebevoll angelegtem Garten in begehrter Wohnlage von Köln-Lövenich – eine wertbeständige Immobilie mit attraktivem Entwicklungspotenzial für Familien und Paare.

In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnstraße gelegen, bietet dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause. Die Südost-Ausrichtung schafft angenehme Lichtverhältnisse in den Wohnräumen und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Der schön angelegte Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für Paare, Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder alle, die Ruhe und Erholung schätzen.

Das unterkellerte Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die eine individuelle Nutzung ermöglichen. Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich, der Dank großer Fensterflächen – komplett mit elektrischen Rollläden ausgestattet – ein offenes und einladendes Raumgefühl vermittelt und über einen Zugang zum Außenbereich verfügt. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene eine Diele und ein Gäste-WC mit einem Juramarmor-Boden, sowie eine separate Küche.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Die Fenster im Obergeschoss sind aus Aluminium und haben eine Doppelverglasung.

Einen weiteren Pluspunkt stellen die Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss dar, die zusätzlichen Stauraum bieten. Eine Einzelgarage im ca. 50 Meter entfernten Garagenhof gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das Angebot ab.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und instandgehalten. Im Jahr 2008 wurde das Dach erneuert. Die Immobilie bietet dem neuen Eigentümer Gestaltungsmöglichkeiten für eine Modernisierung. Die jährlich gewartete Ölzentralheizung aus 2012 sorgt zuverlässig für Wärme.

Die Lage in Köln-Lövenich überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Naherholungsgebiete und Grünflächen in unmittelbarer Nähe – ein perfekter Mix aus urbaner Anbindung und ruhiger Wohndidylle.

Die Immobilie ist perfekt für Menschen, die Wert auf Sicherheit und Ruhe legen: Das Reihennittelhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße – fernab vom Durchgangsverkehr und umgeben von einem harmonischen Wohnumfeld.

Das Haus ist aktuell leer stehend und kann zeitnah übernommen werden. Damit bietet sich eine attraktive Gelegenheit, eine solide Immobilie mit persönlichem Gestaltungsspielraum und Wertsteigerungspotenzial zu erwerben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## Dettagli dei servizi

- Reihemittelhaus mit Satteldach
- 4 Zimmer
- Parkett und Fliesen
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Außenterrasse und Garten
- Wannenbad sowie Gäste WC
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- voll unterkellert mit 3 Kellerräumen und Treppe in den Außenbereich
- Garage
- Südost Ausrichtung
- 2022 Kanalsanierung Regenrohr und Grundleitung (vorne)
- 2019 Erneuerung Garagentor
- 2012 Erneuerung Ölkessel (jährliche Wartung)
- 2008 Dachisolierung und Neueindeckung

Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## Tutto sulla posizione

Köln besticht durch seine dynamische Bevölkerungsentwicklung und seine herausragende wirtschaftliche Bedeutung im Rhein-Ruhr-Gebiet. Die Stadt vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet eine exzellente Lebensqualität, die von einer vielfältigen Kulturlandschaft, erstklassigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung geprägt ist. Diese Kombination macht Köln zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung legen.

Im familienfreundlichen Stadtteil Lövenich im Bezirk Lindenthal finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Die ruhigen Wohnlagen, umgeben von großzügigen Grünflächen, schaffen Raum für unbeschwerte Momente im Freien und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zu den Autobahnen A1 und A4 sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Brauweiler Straße (nur 2 Minuten zu Fuß) und die S-Bahn-Station Lövenich (15 Minuten zu Fuß), gewährleisten eine flexible Mobilität für den Familienalltag.

Für Familien besonders wichtig ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Kindergärten und Grundschulen, wie die Johanniter Schule und die Clarenhofscheule, sind in nur 13 bis 22 Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine vertrauensvolle und fördernde Lernumgebung. Auch weiterführende Schulen, darunter das Städtische Gymnasium Zusestraße, sind bequem in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Hausarztpraxen und Apotheken in der Nähe, beispielsweise die Hausärztliche Gemeinschaftspraxis in 8 Minuten Fußweg, optimal gewährleistet. Für Erholung und Freizeit stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in nur 4 bis 10 Minuten Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch großzügige Parks, die zu entspannten Familienausflügen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das komfortable Angebot ab. Die nahegelegenen Cafés und Restaurants, darunter die Lövenicher Stube, die Alte Schmiede, das Ristorante Centovini und das Reissdorf im Keuchhof, laden zu geselligen Stunden mit der Familie ein.

Lövenich bietet somit eine perfekte Symbiose aus urbaner Nähe, naturnahem Wohnen und einer sicheren, kinderfreundlichen Umgebung. Für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft, exzellente Bildungschancen und eine hohe Lebensqualität legen, ist dieser Standort eine wahre Oase des Wohlbefindens und der

Zukunftssicherheit.

Codice oggetto: 25406042 - 50859 Köln – Lövenich

## Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln  
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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