Köln / Lövenich

Hochwertige Neubauwohnung Köln-Lövenich – Ideal für Anleger & Eigennutzer

Número de propiedad: 2541004W3



PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 81,51 m^2 • **HABITACIONES:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 293 m^2

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

De un vistazo

Número de propiedad	2541004W3
Superficie habitable	ca. 81,51 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	575.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie alquilable	ca. 81 m²

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	26.08.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad


Einrichtungsbeispiel



Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Einrichtungsbeispiel

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad







Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





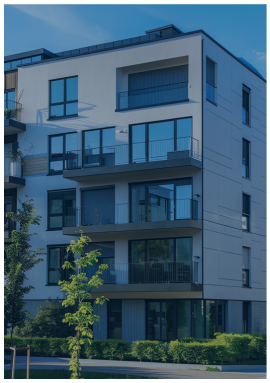
Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE







www.vpc-koeln.de

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

La propiedad





Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

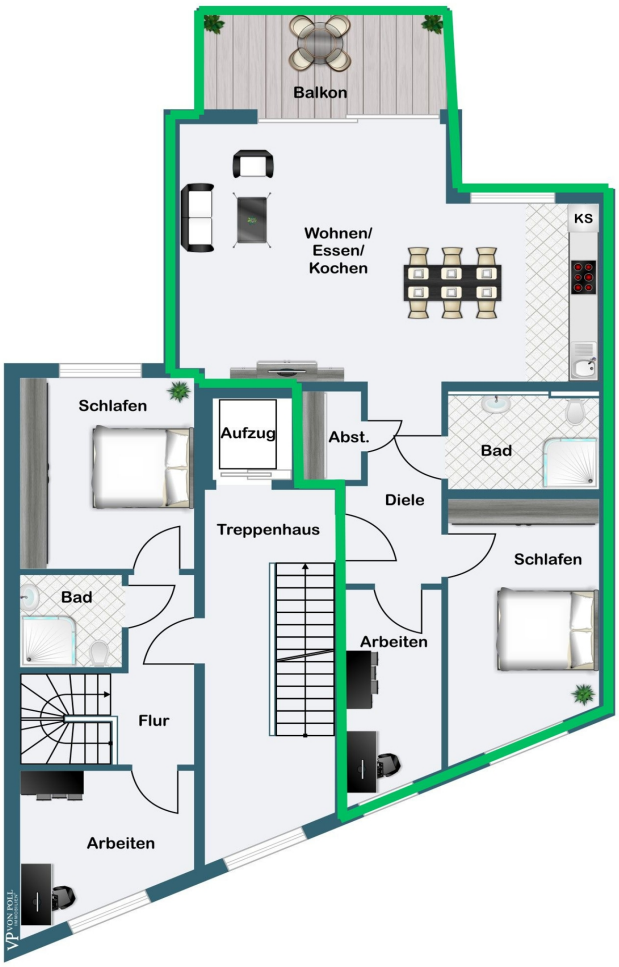
La propiedad





Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon im ersten Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus in attraktiver Wohnlage von Köln-Lövenich. Auf einer durchdachten Wohnfläche von ca. 81,53m² bietet diese Einheit eine ideale Kombination aus großzügigem Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und urbaner Lebensqualität – perfekt für alle, die stilvoll, funktional und zukunftssicher wohnen möchten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein helles, klar strukturiertes Ambiente, das sofort eine Atmosphäre von Ruhe und Offenheit entstehen lässt. Zwei separate Zimmer bieten Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Weite und natürlichem Licht. Großflächige Fensterfronten schaffen eine freundliche, inspirierende Atmosphäre und verleihen dem Raum eine einladende Großzügigkeit.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der geräumige Balkon, der direkt an den Wohnbereich angrenzt. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – sei es beim Frühstück unter freiem Himmel, einem Glas Wein am Abend oder als Rückzugsort mitten im urbanen Leben. Die ideale Ausrichtung und der geschützte Rahmen schaffen einen privaten Freiraum mit echtem Mehrwert.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design: Ein robuster Vinylboden in natürlicher Holzoptik bringt Wärme in jeden Raum, während die Fußbodenheizung mit Raumsteuerung ein angenehmes Wohnklima garantiert. Dreifachverglaste DRUTEX-Fenster sorgen für hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz. Das moderne Bad mit bodengleicher Dusche, klaren Linien und stilvollen Armaturen ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch durchdacht.

Darüber hinaus bietet die Wohnung einen praktischen Küchenanschlussbereich, der individuell und flexibel gestaltbar ist – ideal, um Ihre Küche nach persönlichen Vorlieben zu realisieren. Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss sowie ein Aufzug im Haus gewährleisten zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit im Alltag.

Optional steht Ihnen ein PKW-Stellplatz für 30.000?€ zur Verfügung – ein wertvoller Vorteil in urbaner Lage.
Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie besonders interessant: Als Neubau unterliegt

sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB). Damit besteht volle Flexibilität in der Mietpreisgestaltung – ein Pluspunkt für möblierte oder klassische Vermietung.

Ob als neuer Lebensmittelpunkt, urbanes Zuhause mit Balkon oder nachhaltige Kapitalanlage – mit dieser Wohnung investieren Sie in Qualität, Komfort und Perspektive.

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com