Köln / Lövenich

Hochwertige Neubauwohnung Köln-Lövenich – Ideal für Anleger & Eigennutzer

Objektnummer: 2541004W3

KAUFPREIS: 530.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 81,51 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 293 m²

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Auf einen Blick

Objektnummer	2541004W3
Wohnfläche	ca. 81,51 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vermietbare Fläche	ca. 81 m²

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	26.08.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

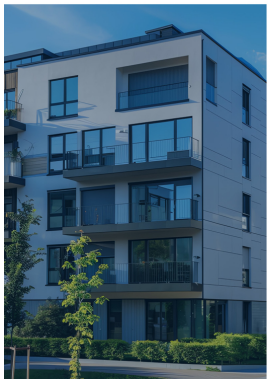
BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

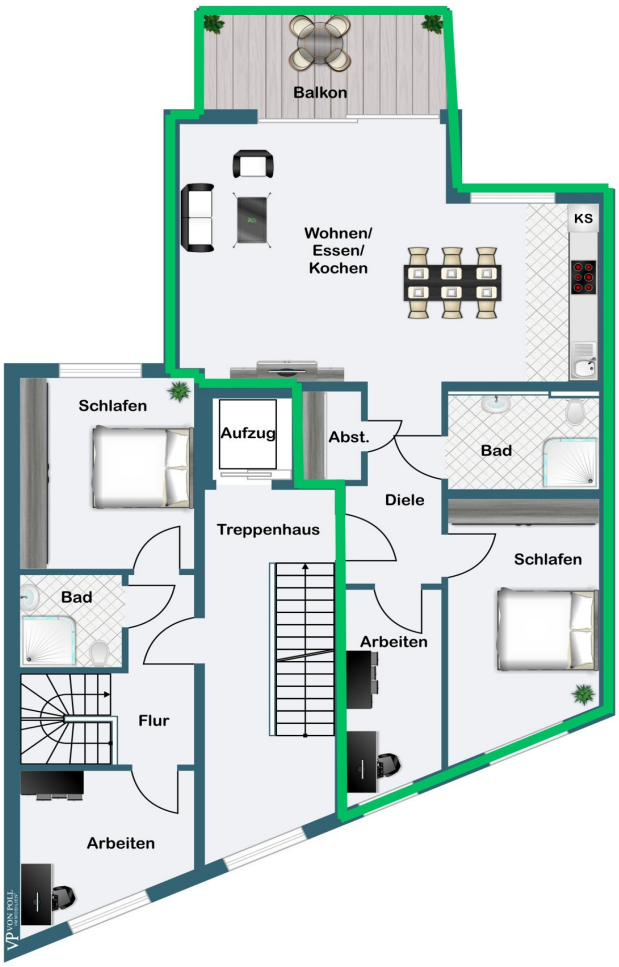
Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Die Immobilie

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 2541004W3 - 50859 Köln / Lövenich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com