Köln – Lövenich

Zuhause in Lövenich

CODE DU BIEN: 25406029

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 46 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406029
Surface habitable	ca. 46 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1984

Prix d'achat	189.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	138.26 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

La propriété

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte und frisch renovierte Dachgeschosswohnung mit Balkon in gefragter Lage von Köln-Lövenich.

In beliebter Wohnlage bietet diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines dreigeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 1984 ein attraktives Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Südost-Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse in den Wohnräumen, während der Balkon zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 46 Quadratmetern überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumstruktur und einen gepflegten Gesamtzustand. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit offener Küche, der ein gemütliches Wohnambiente schafft. Der fließende Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen sorgt für ein offenes Raumgefühl und eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine bereits vorhandene Küchenzeile mit Unterschränken, einem integrierten Ofen sowie einem modernen Ceranfeld ist Bestandteil des Angebots und im Kaufpreis enthalten – ideal für einen unkomplizierten Start im neuen Zuhause. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon. Ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne vervollständigen das Raumangebot. Ein gemeinsamer, großzügig gestalteter Wasch- und Trockenraum im Keller steht allen Bewohnern zur Verfügung – zusätzlich verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.
Die Immobilie ist perfekt für Menschen, die Wert auf Sicherheit und Ruhe legen: Die kleine, entspannte Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße – fernab vom Durchgangsverkehr und umgeben von einem harmonischen Wohnumfeld.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und instandgehalten. Bereits im Jahr 2023 erhielten das gemeinschaftliche Treppenhaus sowie die Außenfenster einen frischen Anstrich. 2024 folgte die vollständige Erneuerung der Heizungsanlage durch den Einbau der energieeffizienten Gasbrennwert-Zentralheizung. Im Herbst 2025 wurde schließlich die gesamte Wohnung renoviert und mit neuen Zimmertüren ausgestattet – Maßnahmen, die den gepflegten Gesamteindruck zusätzlich unterstreichen.

Die Wohnung steht aktuell leer und kann sofort bezogen werden. Damit bietet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit, in eine solide Immobilie mit Zukunftspotenzial zu investieren. Das aktuelle Hausgeld beträgt 222

EUR.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

Tout sur l'emplacement

Köln-Lövenich blickt auf eine lange Historie zurück – seine Ursprünge reichen bis zu einem keltischen Landgut, erstmals urkundlich erwähnt im Jahr 1028. Heute verbindet der Stadtteil Tradition mit hoher Lebensqualität und moderner Infrastruktur. Lövenich war lange landwirtschaftlich geprägt und gehörte zum Einflussbereich des Johanniter-Ordens sowie des Kölner Erzbistums. Seit 1975 ist es offiziell ein Stadtteil von Köln – und hat sich seinen dörflich-ruhigen Charakter bis heute bewahrt.

Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Haltestelle Lövenich bietet eine direkte Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof – in nur ca. 15 Minuten ist man im Herzen der Stadt. Auch mit der Straßenbahn (ab Köln-Weiden) ist die Kölner Innenstadt schnell erreicht, etwa in 20 Minuten. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der nahegelegenen Anschlussstelle Köln-Lövenich an der A1 sowie vom Autobahnkreuz Köln-West, das die A1 und A4 verbindet – ideale Voraussetzungen für Pendler und Vielfahrer.

Direkt im benachbarten Stadtteil Weiden befindet sich das große Rhein-Center Köln – ein vielseitiges Einkaufszentrum, das nahezu alle Alltagswünsche erfüllt. Ob Shopping, Gastronomie oder Dienstleistungen – hier ist alles schnell erreichbar.

Lövenich selbst überzeugt mit viel Grün, großzügigen Gärten und der umliegenden offenen Landschaft, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien einlädt. Bauernhöfe in der Umgebung bieten familienfreundliche Erlebnisse und machen das Leben hier besonders lebenswert. Das aktive Vereinsleben sorgt zudem für ein gutes Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen.

Für Familien besonders attraktiv: Die örtliche Grundschule bietet eine verlässliche Ganztagsbetreuung – ideal für eine zeitgemäße Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Köln-Lövenich ist ein lebenswerter Stadtteil für alle, die das Beste aus Stadt und Land vereinen möchten: ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur, starke Anbindung – und ein herzliches, nachbarschaftliches Miteinander für Jung und Alt.

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 138.26 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25406029 - 50859 Köln – Lövenich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com