

Köln / Lövenich

# Hochwertige Neubauwohnung Köln-Lövenich – Ideal für Anleger & Eigennutzer

**CODICE OGGETTO: 2541004W2**



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,11 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 293 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

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



CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 2541004W2                |
| Superficie netta    | ca. 70,11 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2024                     |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 420.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie affittabile | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 28.00 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.08.2034                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                |

CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

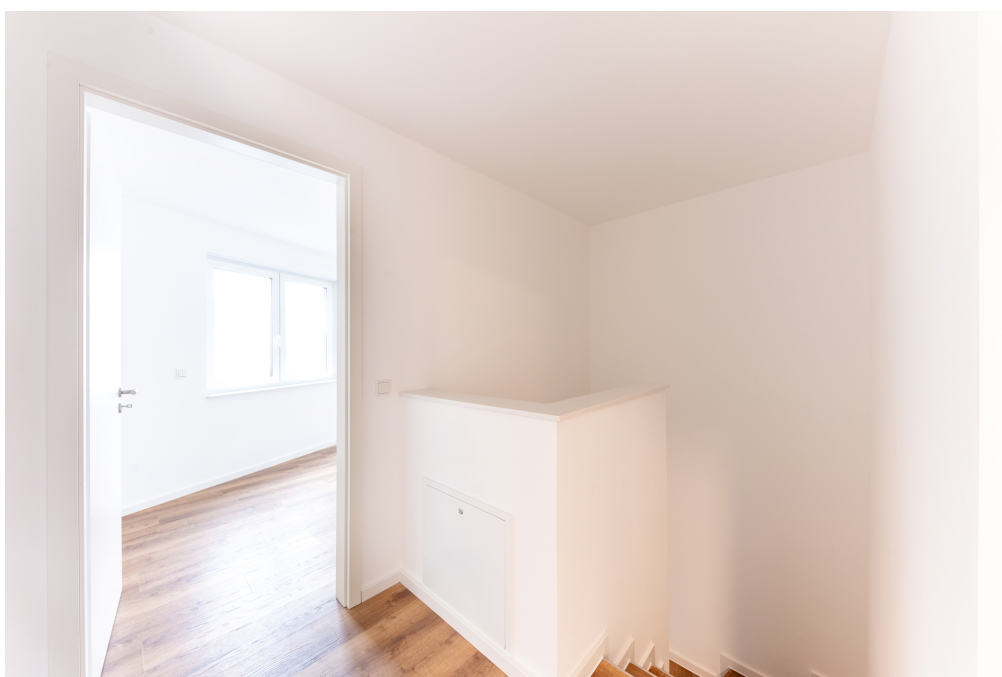
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà



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

BEWERBEN SIE SICH UNTER:

✉ [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)

CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE  
**IMMOBILIE**



VON POLL  
COMMERCIAL®

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS  
UM ALLES - RUFEN  
SIE UNS AN:



0221 423 025 25



commercial.koeln@von-poll.com



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà



Registrieren Sie sich als aktiver Suchkunde und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen Immobilien-Angebote sowie attraktive OFF-Market Immobilien



0221 423 025 25

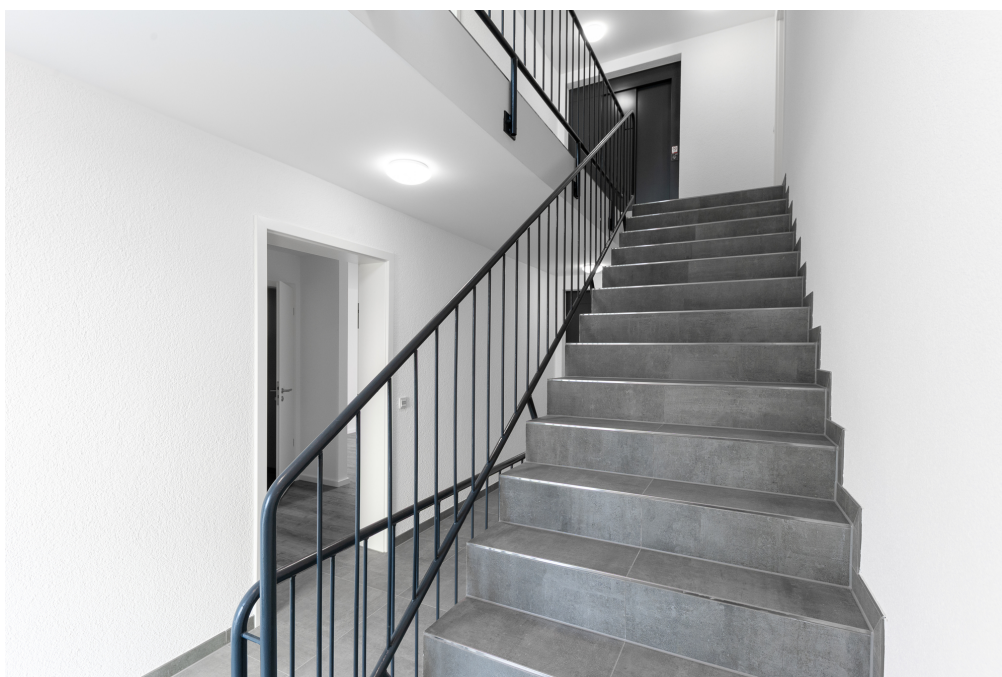


commercial.koeln@von-poll.com

*www.vpc-koeln.de*

CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

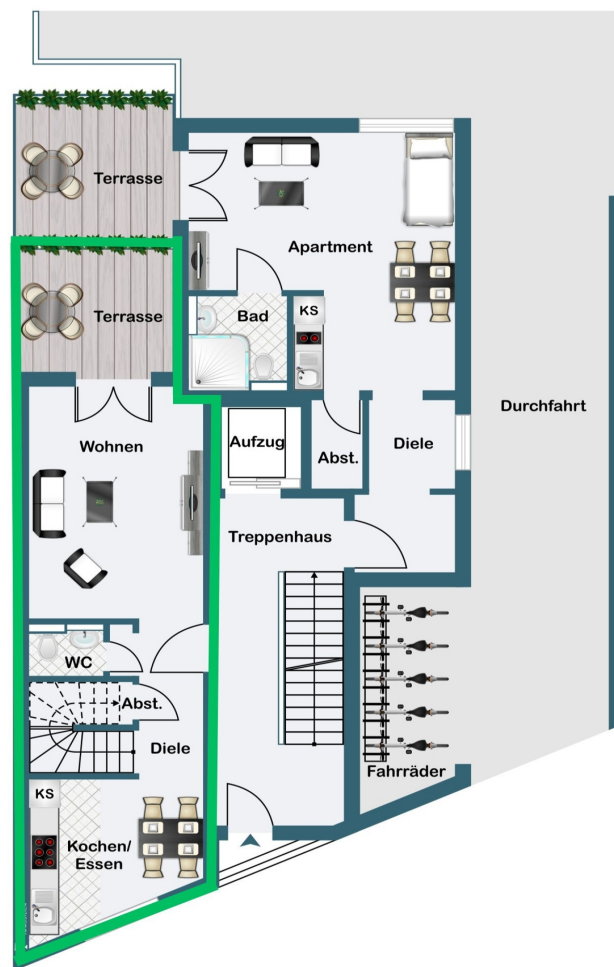
## La proprietà

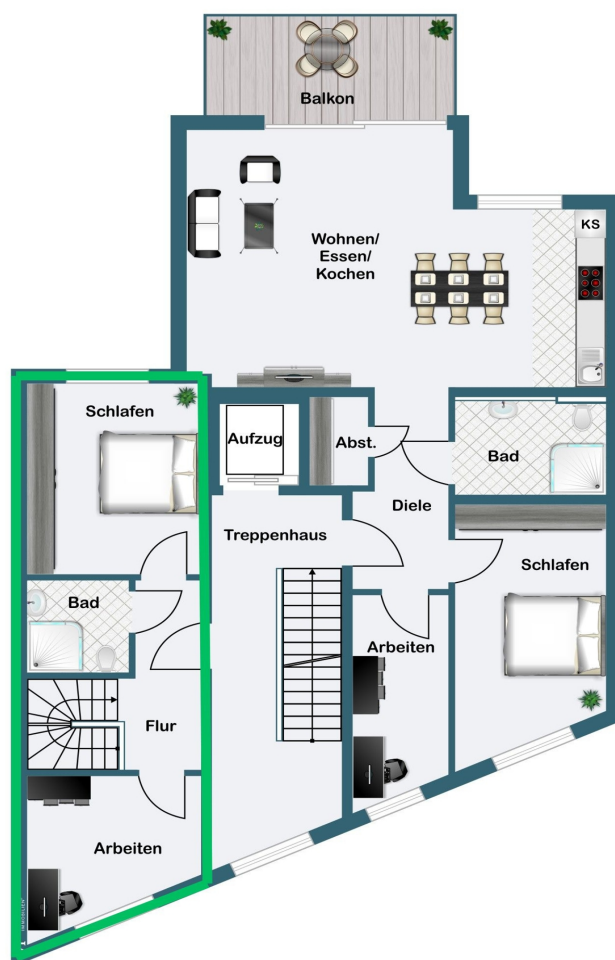




CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## 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: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich**

## Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses moderne Maisonette-Apartment mit Terrasse in einem energieeffizienten Neubau in gefragter Lage von Köln-Lövenich. Auf zwei Ebenen und rund 70,11m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das stilvolle Architektur, funktionale Gestaltung und höchste Wohnqualität vereint – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch zukunftsorientierte Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der unteren Etage wird klar: Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. Helle Räume, großzügige Fensterflächen und ein harmonischer Grundriss schaffen ein offenes, freundliches Ambiente, das einlädt zu verweilen und individuelle Wohnideen zu entfalten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der unteren Ebene und überzeugt mit klarer Linienführung und moderner Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Einheit ist die großzügige Terrasse, die sich direkt an den Wohnraum anschließt. Hier genießen Sie Ihren persönlichen Freiraum im Freien – sei es beim Frühstück in der Morgensonne, beim Lesen am Nachmittag oder beim geselligen Ausklang des Tages. Durch die leicht erhöhte und teils geschützte Lage bietet sie zugleich Privatsphäre und Lichtfülle.

Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, das Rückzug und Ruhe verspricht. Das Schlafzimmer unter der charmanten Dachschräge bietet viel Platz und durchdachte Nischen für Stauraum oder individuelle Einrichtungsideen. Das moderne Badezimmer mit großformatigen Feinsteinfliesen, bodengleicher Dusche, hochwertigen Armaturen und harmonischer Farbgestaltung rundet das Raumangebot stilvoll ab. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein separates Gäste-WC – praktisch und komfortabel zugleich.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: hochwertiger Vinylboden in warmem Holzton, Fußbodenheizung mit Raumsteuerung, dreifachverglaste DRUTEX-Fenster mit exzellentem Schall- und Wärmeschutz sowie moderne Sanitärobjekte und eine durchdachte Elektroinstallation stehen für langlebige Qualität und ein angenehmes Wohnklima. Die Küchenanschlüsse sind vorbereitet – Ihrer individuellen Küchenplanung steht somit nichts im Wege.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Ein barrierefreier Aufzug im Haus sowie



ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein Pkw-Stellplatz kann optional für 30.000?€ erworben werden – ein wertvolles Extra in dieser Lage.

Ebenfalls für Kapitalanleger ist diese Immobilie interessant: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB).

**CODICE OGGETTO: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich**

## Tutto sulla posizione

Die Maisonette-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: 2541004W2 - 50859 Köln / Lövenich

## Partner di contatto

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

Sven Walter

---

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

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

---

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