

Köln – Lövenich

# Grünes Wohnglück

**CODICE OGGETTO: 25406019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

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

CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## A colpo d'occhio

CODICE	25406019	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Piano terra
Superficie netta	ca. 101 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1970		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2033	Consumo energetico	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

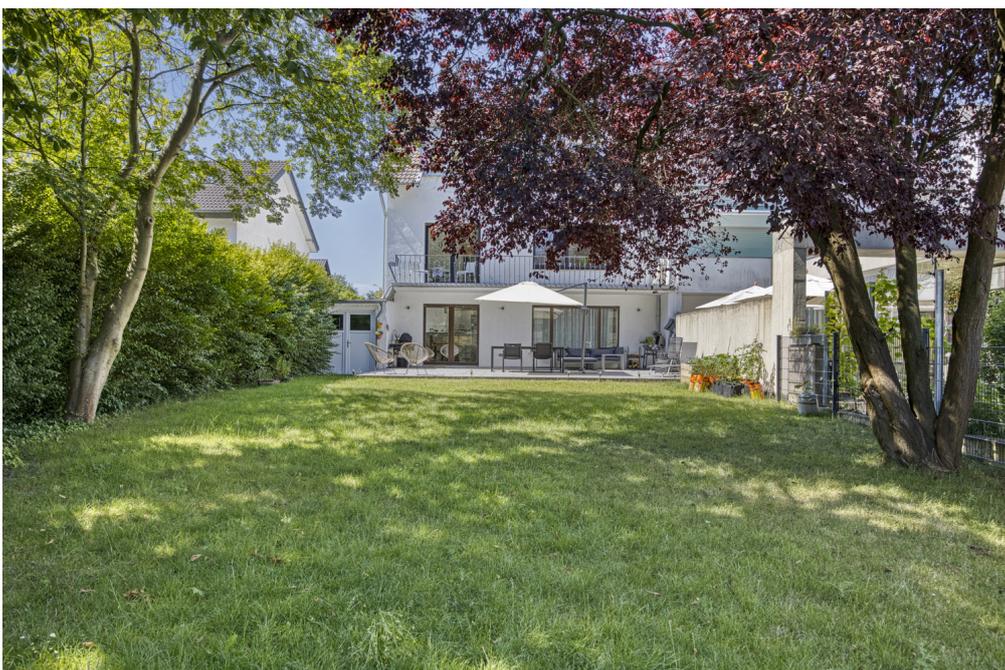


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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



**CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne Gartengeschosswohnung mit Stil und hoher Wohnqualität in Köln-Lövenich.

In beliebter Lage bietet diese hochwertig modernisierte Wohnung im Gartengeschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses ein komfortables Zuhause mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Die sonnige Süd-/Südost-Ausrichtung, die direkten Zugang zur privaten Gartenfläche bietet sowie die durchdachte Raumstruktur machen dieses Angebot gleichermaßen attraktiv für Selbstnutzer mit Wunsch nach Freiraum wie für Kapitalanleger, die auf eine werthaltige und nachhaltige Investition setzen.

Der Standort überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso hervorragend wie der Anschluss an die Autobahnen A1 und A4 – ideal für Berufstätige, die auf Mobilität angewiesen sind.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 101 Quadratmetern und überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der sich über große Fensterflächen zur weitläufigen Terrasse öffnet. Der Übergang zum eigenen, großzügig bemessenen Gartenanteil schafft ein harmonisches Raumgefühl zwischen innen und außen. Die geschützte Gartenfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die Terrasse selbst bietet ausreichend Platz für eine große Sitzgruppe, Sonnenliegen oder Outdoor-Mobiliar und wird so zur ganzjährigen Erweiterung des Wohnraums.

Neben der separaten Küche verfügt die Wohnung über ein großzügiges, modernes Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung und einer komfortablen Badewanne. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC mit Tageslicht zur Verfügung. Ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum, der sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, vervollständigen das Raumangebot.

Das im Jahr 1970 errichtete Gebäude befindet sich in gepflegtem Gesamtzustand. Die Wohnung wurde 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild mit ansprechenden Ausstattungsdetails. Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölzentralheizung.

Ein Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus sind im Kaufpreis bereits enthalten und unterstreichen das überzeugende Gesamtpaket.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt EUR 1.570. Der bestehende Mietvertrag läuft regulär weiter. Damit bietet sich die Möglichkeit einer sicheren Kapitalanlage. Perspektivisch bietet diese Wohnung auch eine interessante Möglichkeit zur Eigennutzung. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 450.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich

## Dettagli dei servizi

Parkettböden

Rollläden

bodentiefe Fenster

hochwertiges Bad

großer Garten zur Sondernutzung mit großzügiger Terrasse

Einzelgarage

PKW-Stellplatz

offene Wohn-/ Essküche

Integrierter Dielenschrank

**CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25406019 - 50859 Köln – Lövenich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25406019 - 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)