Köln / Lövenich

Hochwertige Neubauwohnung Köln-Lövenich – Ideal für Anleger & Eigennutzer

??????? ????????: 2541004W6



???? ??????: 345.000 EUR • ?????????: ca. 53,32 m² • ???????: 2 • ?????? ???: 293 m²

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ??? ?????

??????? ????????	2541004W6
?????????	ca. 53,32 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2024
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	345.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ?????	ca. 53 m²

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	28.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	26.08.2034	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????


Einrichtungsbeispiel



??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????


Einrichtungsbeispiel



??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????





??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????

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



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



www.vpc-koeln.de



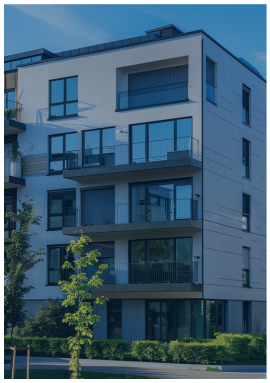
??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE





WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?? ???????







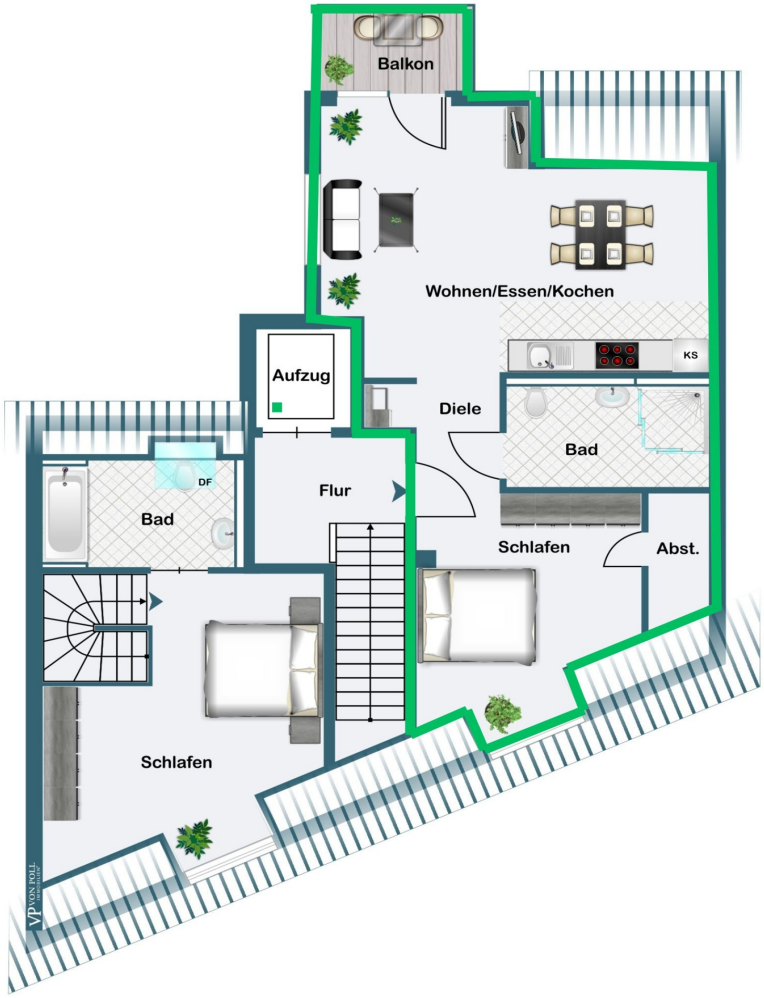
Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

??? ????? ????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in einem energieeffizienten Neubau in begehrter Lage von Köln-Lövenich. Auf einer durchdacht gestalteten Wohnfläche von 53,32 m² entfaltet sich hier ein modernes Wohnambiente, das Funktionalität, Qualität und ein ganz besonderes Raumgefühl vereint – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe, Licht und Luft kombinieren möchten.

Großzügige Fensterfronten und ein elegantes Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen zu jeder Tageszeit eine helle, freundliche Atmosphäre. Die leichten Dachschrägen verleihen dem Raum Charakter und machen ihn zu einem wohnlichen Rückzugsort mit individuellem Charme. Der fließende Übergang zwischen Wohn-, Ess- und Küchenbereich ermöglicht eine offene Raumgestaltung, die sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpasst.

Ein echtes Highlight ist der private Balkon, der sich harmonisch an den Wohnraum anschließt. Von hier aus genießen Sie einen ruhigen Blick über die Nachbarschaft und erleben entspannte Momente im Freien.

Im Schlafzimmer entsteht durch eine klare Aufteilung, viel natürliches Licht und die angenehme Raumhöhe ein heller und behaglicher Raum.
Auch das Badezimmer überzeugt auf ganzer Linie: Es ist mit großformatigen, hellen Fliesen ausgestattet und bietet eine bodengleichen Dusche. Stilvolle Armaturen, ein modernes Waschtischdesign sowie ein praktisches Dachfenster mit Tageslicht runden das Bild ab.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: Ein robuster Vinylboden in warmer Holzoptik verleiht allen Räumen eine natürliche Behaglichkeit, während die Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung für ein stets angenehmes Wohnklima sorgt. Dreifachverglaste DRUTEX-Fenster garantieren optimalen Schall- und Wärmeschutz. Die Küchenanschlussnische ist bereits vorbereitet und bietet Raum für eine maßgeschneiderte Einbauküche nach Ihrem Stil.

Ein eigener Kellerraum, der barrierefreie Zugang per Aufzug sowie ein gemeinschaftlicher Waschbereich im Untergeschoss ergänzen das Angebot. Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich für 30.000?€ erworben werden – ein seltener Komfort in dieser Lage.

Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie von besonderem Interesse: Als Neubau unterliegt sie nicht der gesetzlichen Mietpreisbremse (§?556f BGB) – das bedeutet volle Freiheit in der Mietpreisgestaltung, besonders attraktiv für die klassische oder möblierte Vermietung in einer der gefragtesten Lagen Kölns.

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 2541004W6 - 50859 Köln / Lövenich

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sven Walter

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com