Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Ankleide in Königsdorf

Property ID: 24456046

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 73,04 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

At a glance

Property ID	24456046
Living Space	ca. 73,04 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	05.08.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

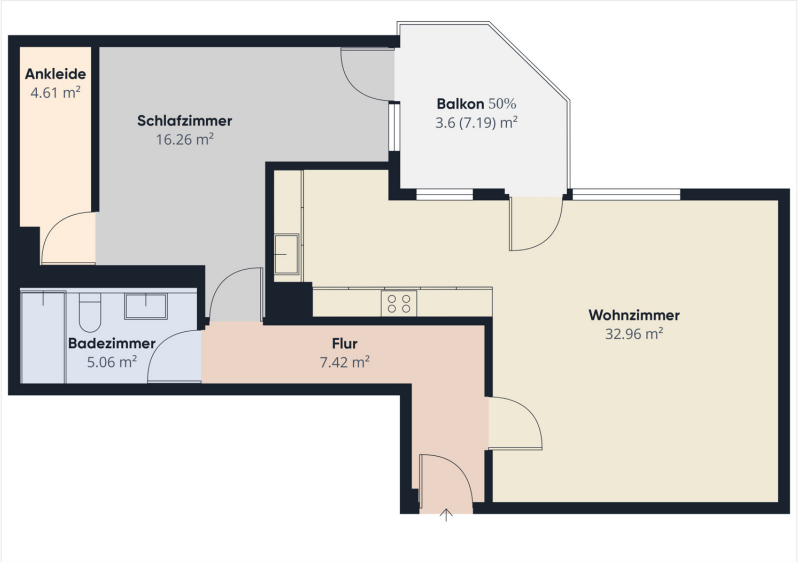
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

A first impression

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Ankleidezimmer und optionalem Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage von Frechen-Königsdorf. Die ca. 73 m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 20 Parteien und wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtet. Über ein großzügiges Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreichen Sie die attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in alle Räume der Wohnung. Das Herzstück bildet hierbei der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Außerdem befindet sich im Wohnbereich eine offene Küche, vor der sich ein schöner Essbereich perfekt in den Wohnbereich integrieren lässt. Der Schlafbereich bietet ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon und verfügt über einen praktischen Ankleidebereich. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum separat geregelt werden kann. Ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein gemeinschaftlicher Raum zum Wäschetrocknen runden das Angebot ab. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für € 25.000,00 zusätzlich erworben werden. Zusammenfassend bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Aufgrund der gefragten Lage eignet sich die Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Miete eine attraktive Rendite erzielen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

All about the location

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Herzen von Frechen-Königsdorf, einem der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile im Westen von Köln. Königsdorf vereint ländlichen Charme mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Leben der Domstadt und bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und Zentralität. Eingebettet in grüner Umgebung Die Lage zeichnet sich durch eine besonders hohe Lebensqualität aus. Königsdorf ist von viel Natur umgeben, mit zahlreichen Spazier- und Radwegen entlang des Waldes und des nahen Königsforsts, der sich für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Wandern oder Radfahren hervorragend eignet. Auch das beliebte Erholungsgebiet rund um den Försterweiher ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Optimale Verkehrsanbindung Dank der nahegelegenen Aachener Straße genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn A4 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung nach Köln, Aachen sowie zu den weiteren Städten des Rheinlandes. Die S-Bahn-Station Frechen-Königsdorf befindet sich ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Kölner Stadtzentrum (nur ca. 15 Minuten Fahrtzeit). Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erschlossen, mit verschiedenen Buslinien, die Sie bequem zu umliegenden Stadtteilen und Einkaufsmöglichkeiten bringen. Hohe Lebensqualität und Infrastruktur Frechen-Königsdorf ist bekannt für seine gehobene Wohnqualität und attraktive Infrastruktur. Neben der idyllischen Lage bietet der Stadtteil eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten für Familien. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhändler und Restaurants sorgen für eine ausgezeichnete Versorgung des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe. Exklusive Wohngegend mit hohem Freizeitwert Königsdorf besticht durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage, die vor allem von Familien, Berufspendlern und Naturfreunden geschätzt wird. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Umgebung zeigt, dass Königsdorf als äußerst gefragte und begehrte Wohngegend gilt – und das nicht ohne Grund: Hier lebt es sich ruhig, aber dennoch sehr zentral, mit allen Annehmlichkeiten einer modernen und komfortablen Lebensweise.

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24456046 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com