Frechen – Königsdorf

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung zur Neuvermietung oder Eigennutzung in Frechen-Königsdorf

Objektnummer: 25456009

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25456009
Wohnfläche	ca. 82 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Garage, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	109.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Frechen-Königsdorf. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, barrierefrei zugänglichen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Die Wohnung ist aktuell unvermietet und kann sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage dienen. Die Hochparterre Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Über den großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe gelangen Sie in den ca. 28 m² großen Wohnbereich, der Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Loggia mit Blick ins Grüne bietet – ein perfekter Ort zum Entspannen. Die angrenzende Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Wohnbereich aus erreichbar. Die Wohnräume wurden kürzlich mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während in Flur und Küche ein pflegeleichter Vinylboden in Schieferoptik verlegt wurde. Das Tageslichtbad wurde 2013 modernisiert und überzeugt mit einer hellen, zeitlosen Ausstattung sowie einer Badewanne mit Duschabtrennung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss des Hauses stehen ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie mehrere Trockenräume zur Verfügung. Die Wohnung ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im Garagenhof mit elektrischem Tor, die zur Wohnung gehört und zusätzlich 12.000 Euro kostet.

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Ausstattung und Details

- Renovierte 3-Zimmer-Wohnung
- Baujahr 1983
- ca. 82 m²
- 24 Parteien
- Aufzug
- Kellerraum
- Seniorengerecht
- zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung, 2013 modernisiert
- Südlich ausgerichtete Loggia mit Blick ins Grüne
- Balkongeländer frisch gestrichen
- Parkettboden und Vinylboden aus 2025
- Frisch gestrichene Wände aus 2025
- Garage

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Alles zum Standort

Königsdorf ist ein idyllischer Stadtteil im Westen von Frechen, einer Stadt in der Metropolregion Köln-Bonn im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Lage ist geprägt von einer harmonischen Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Königsdorf bietet seinen Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Der Stadtteil ist gut an das Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine eigene Autobahnabfahrt an der A4, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und den Flughafen Köln/Bonn ermöglicht. Vor allem für morgendliche und abendliche Berufspendler ist die verkehrsgünstige S-Bahnanbindung von Königsdorf zum Kölner Dom ideal. Neben der praktischen Infrastruktur besticht Königsdorf durch seinen hohen Freizeitwert. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß die nahen Felder, Wälder und Wiesen, mit dem Auto in wenigen Minuten die nah gelegenen Golfplätze, Schwimmbäder und vielfältigen Reiterhöfe. Insgesamt bietet Königsdorf seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer abwechslungsreichen Umgebung.

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com