Frechen – Königsdorf

Charmantes Reiheneckhaus mit großzügigem Garten in begehrter Lage von Königsdorf!

Property ID: 24400016

PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 128 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 426 m^2

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

At a glance

Property ID	24400016
Living Space	ca. 128 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1912

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	317.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

The property

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

The property

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

The property

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

The property

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

A first impression

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses schöne Reiheneckhaus im beliebten Frechen-Königsdorf.

Das hier angebotene Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1912 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128 m² und befindet sich auf einem ansprechenden Grundstück von etwa 426 m². Die Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage aus und bietet auf zwei Etagen ausreichend Platz für eine Familie.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der Zugang zu allen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bietet. Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und wird durch große Fenster optimal belichtet. Die Küche befindet sich angrenzend und bietet ausreichend Platz sowie Anschlussmöglichkeiten für moderne Geräte. Im Erdgeschoss ist ebenfalls ein Gäste-WC mit Dusche untergebracht, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Über eine solide Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ebenfalls auf dieser Etage finden Sie ein Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne und WC. Die Raumaufteilung im Obergeschoss ist optimal gelöst und gewährleistet Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Die beiden Schlafzimmer sind derzeit mit einem Durchgang verbunden, können allerdings problemlos getrennt werden. Beispielsweise mit einem praktischen Einbauschrank.

Die Beheizung des Hauses erfolgt zentral über eine Gasheizung, die zusätzlich durch eine Fußbodenheizung unterstützt wird. Dies sorgt auch in den kälteren Monaten für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist der Gartenbereich, der mit seiner weitläufigen Rasenfläche und dem Bestand an alten Bäumen eine grüne Oase bildet. Der Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und lädt dazu ein, die Natur unmittelbar vor der Haustür zu genießen. Die gepflegte Außenanlage umfasst zudem eine Terrasse, die ideal für gesellige Sommerabende genutzt werden kann. Ein praktisches Gartenhaus bietet zudem Platz für Gartengeräte.

Die Lage des Hauses kombiniert die Vorteile eines urbanen Lebensstils mit der Ruhe

einer Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Anbindung gelangen Sie zudem schnell und unkompliziert in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Das Reiheneckhaus aus dem Jahr 1912 bietet nicht nur ausreichend Platz und eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um den individuellen Wohnträumen Leben zu verleihen. Die Kombination aus zentraler Lage, einem großzügigen Garten und der Möglichkeit zur Nutzung aller relevanten Annehmlichkeiten macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Familien und Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Details of amenities

- Baujahr 1912
- Reiheneckhaus
- ca. 128 m² Wohnfläche
- familienfreundliche Raumaufteilung
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Fußbodenheizung
- Gasheizung (erst kürzlich erneuert)
- beliebte Lage in Frechen-Königsdorf
- toller Garten mit viel Altbestand an Bäumen

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

All about the location

Königsdorf ist ein idyllischer Stadtteil im Westen von Frechen, einer Stadt in der Metropolregion Köln-Bonn im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Lage der Immobilie ist geprägt von einer harmonischen Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Der Königsdorfer Forst ist in unmittelbarer Nähe gelegen, sodass er zu schönen Spaziergängen einlädt.

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.
Mit der S-Bahn Anbindung, die fußläufig erreichbar ist, gelangen Sie innerhalb von 12 Minuten an den Kölner Hauptbahnhof.

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.

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 317.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können

von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Property ID: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com