

Frechen – Königsdorf

Bungalow in begehrter Lage von Königsdorf

????????? ??????????: 24456037



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 110,54 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 299 m²

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	24456037	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 110,54 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1973	????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????????	ca. 110 m ²
		??????	
		??????	WC ????????????

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	164.02 kWh/m ² a
??????????????	17.09.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	????? ??????????????	1973
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

?? ?????????

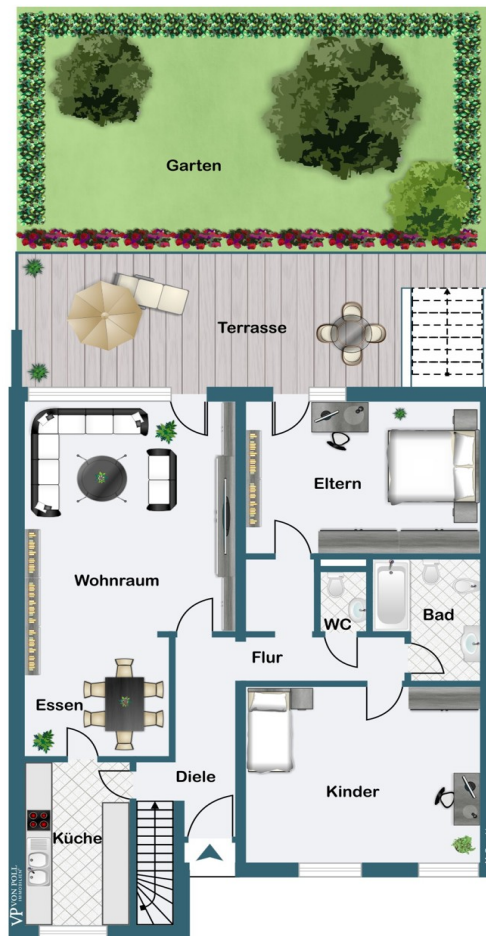


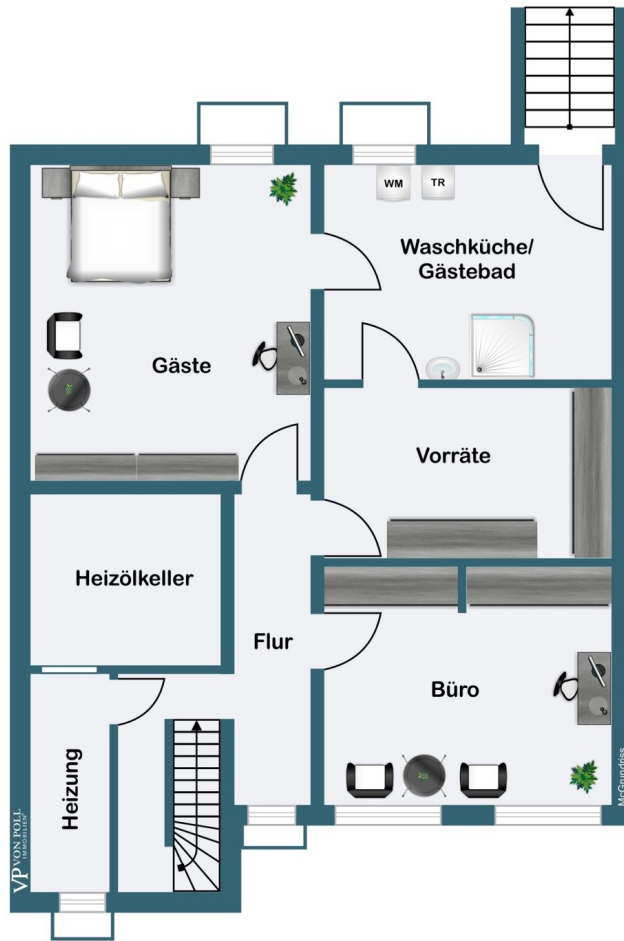
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

??????? ???????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

??????





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

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen Bungalow in beehrter Lage von Frechen-Königsdorf. Die Immobilie wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet und seitdem liebevoll gepflegt und instandgehalten. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 111 m² auf einem ca. 299 m² großen Grundstück. Eine Nutzfläche von weiteren ca. 110 m² steht Ihnen im Untergeschoss zur Verfügung und kann teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Erdgeschoss teilt sich in einen hellen Eingangsbereich, einen besonders großzügigen Wohn- & Essbereich, die Küche, ein Gäste-WC, das Hauptbadezimmer und zwei Schlafzimmer auf. Der Wohnbereich, an den sich Essbereich und Küche direkt anschließen, verfügt über einen Zugang zur überdachten Terrasse und zum ca. 125 m² großen Garten mit Westausrichtung. Der Wohnbereich wirkt durch eine große Fensterfront besonders hell und einladend, der Essbereich wird durch ein Oberlicht mit viel Tageslicht versorgt. Eines der beiden Schlafzimmer hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten und ist nach Westen ausgerichtet, das zweite Schlafzimmer nach Osten. Dieses könnte durch eine Wand in zwei kleinere Räume geteilt werden, der Türdurchbruch ist bereits vorhanden. Das Badezimmer ist mit Badewanne, zwei Waschbecken, Bidet und WC ausgestattet und verfügt über ein Oberlicht, das für viel Tageslicht sorgt. Die voll unterkellerte Immobilie überzeugt durch besonders viel Nutzfläche. Vier große Kellerräume, von denen einer durch besonders viele Fenster wohnlich nutzbar ist, sowie der Heizungsraum stehen Ihnen hier zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage in einem nahegelegenen Garagenhof, die im Kaufpreis enthalten ist. Im Laufe der Zeit wurden einige Renovierungen am Haus vorgenommen. Dazu gehören der Austausch der Fenster in der Küche und im Büro gegen doppelverglaste Kunststofffenster im Jahr 2024 und eine neue Dacheindeckung inklusive Dämmung im Jahr 2022. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2000 und ist voll funktionsfähig. Bitte beachten Sie, dass trotz der durchgeführten Renovierungen ein gewisser Modernisierungstau des Hauses besteht, den Sie bei Ihrer Anfrage berücksichtigen sollten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

??????? ???????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

Alles auf einen Blick:

- ca. 111 m² Wohnfläche
- ca. 299 m² Grundstücksfläche
- ca. 110 m² Nutzfläche (Untergeschoss)
- ca. 125 m² Gartenfläche
- Drei Zimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Erdgeschoss Barrierefrei
- Wohnlich nutzbarer Kellerraum
- Baujahr 1973
- Fenster 2024 teilweise erneuert
- Dacheindeckung inkl. Dämmung 2022 erneuert
- Öl-Heizung aus dem Jahre 2000
- Garage im Kaufpreis enthalten

??????? ????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

Das angebotene Objekt befindet sich im Schwalbenweg 8 in Frechen-Königsdorf, einem der begehrtesten Stadtteile im Westen von Köln. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, da sie sowohl naturnah als auch verkehrsgünstig ist. Königsdorf grenzt direkt an den Kölner Westen und bietet seinen Bewohnern eine ruhige Umgebung, die von repräsentativen Einfamilienhäusern und Villen geprägt ist. Die Nähe zum Königsdorfer Wald ermöglicht erholsame Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in der Natur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnen A1 und A4, die schnelle Verbindungen in alle Richtungen bieten. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel setzt, profitiert von der nahegelegenen S-Bahn-Station Frechen-Königsdorf, die eine direkte Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof in etwa 15 Minuten bietet. Für den täglichen Bedarf stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Das Rhein-Center in Köln-Weiden, eines der größten Einkaufszentren der Region, liegt nur etwa 4 Kilometer entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, aber auch Ärzte, Cafés und Restaurants sind direkt in Königsdorf zu finden. Königsdorf bietet zudem ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Golfplätze, Tennisclubs sowie ein Sportpark, was die Lage besonders attraktiv für Sportbegeisterte macht. Auch für Familien ist die Gegend ideal, denn es gibt zahlreiche Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Zusammengefasst überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, Nähe zur Natur und hervorragender Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort mit der Möglichkeit, in wenigen Minuten in die Kölner Innenstadt zu gelangen

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.02 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24456037 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

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

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com