

Frechen / Königsdorf – Königsdorf

# Großzügige Maisonettewohnung in zentraler Lage von Königsdorf

**CODICE OGGETTO: 24456045**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,56 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24456045	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 102,56 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	2000		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.05.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



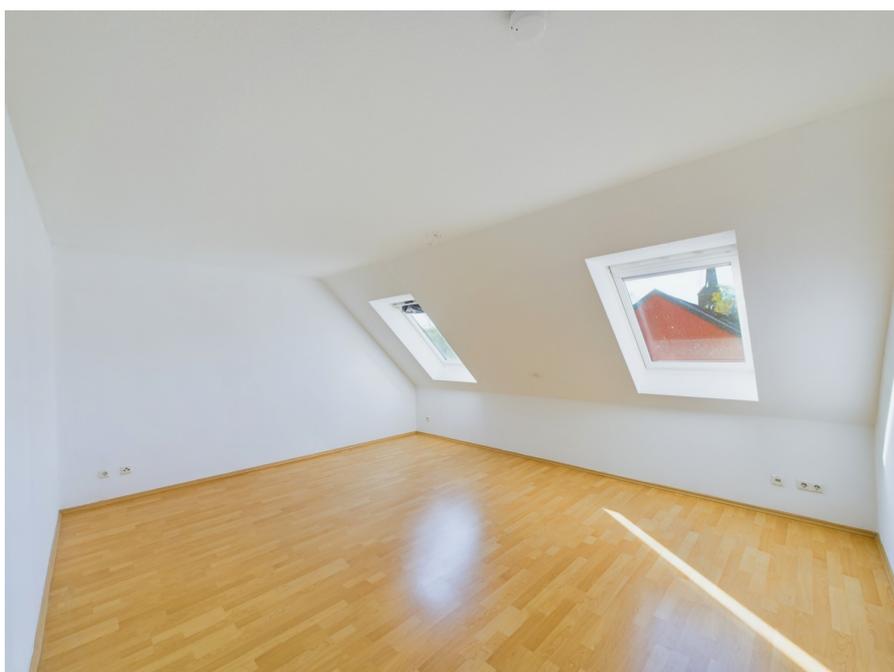
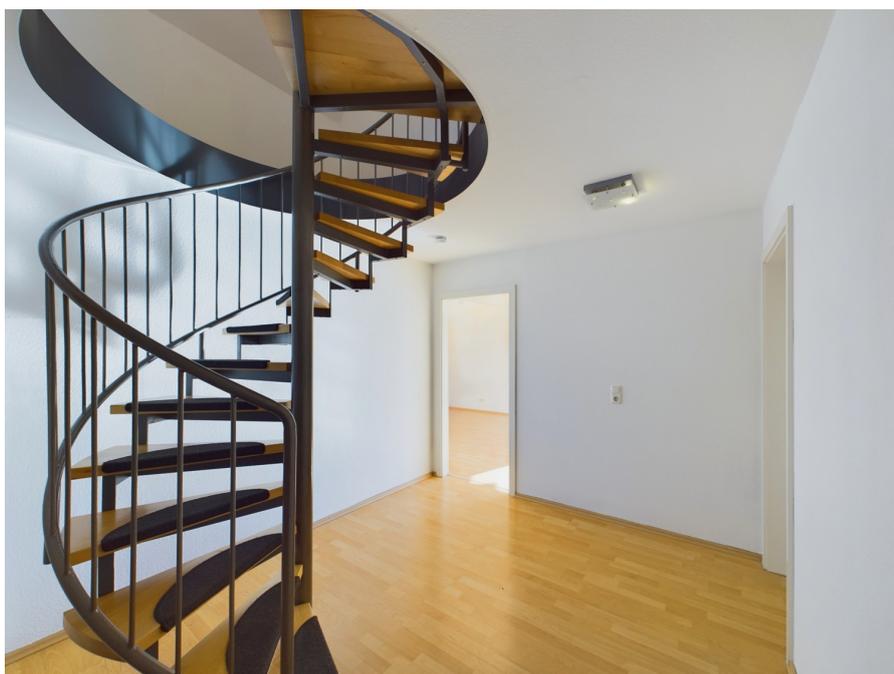
CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



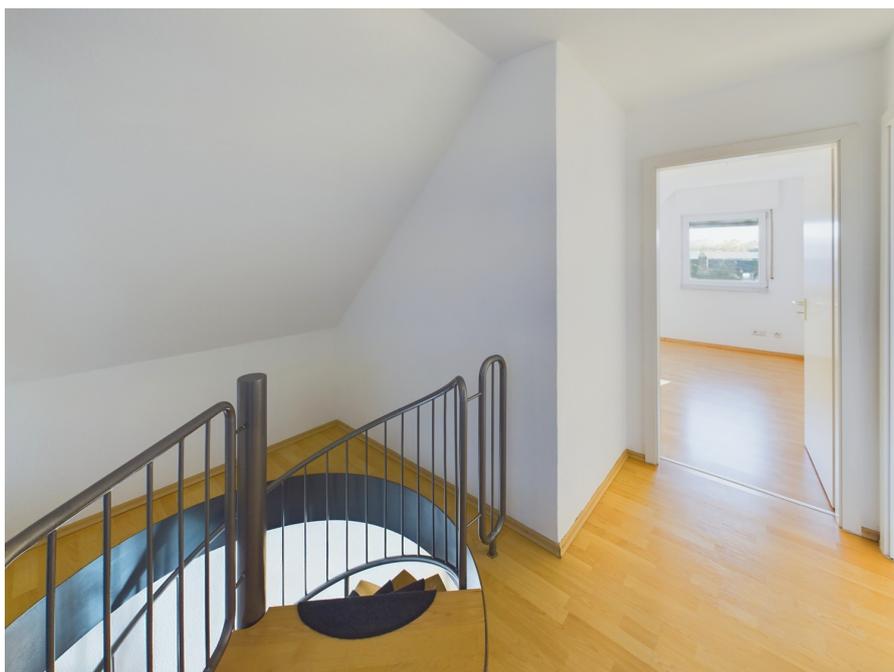
CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



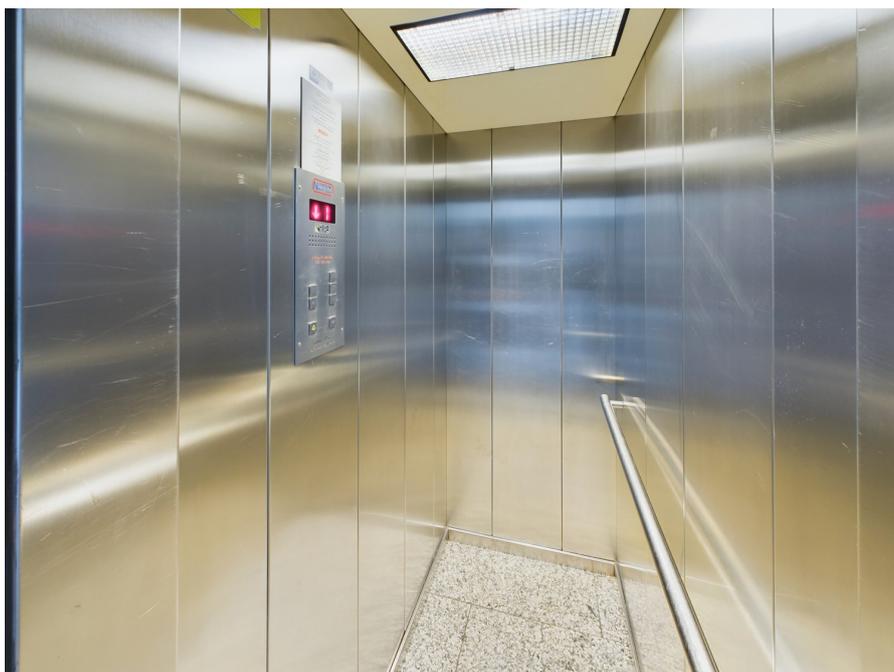
CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## La proprietà



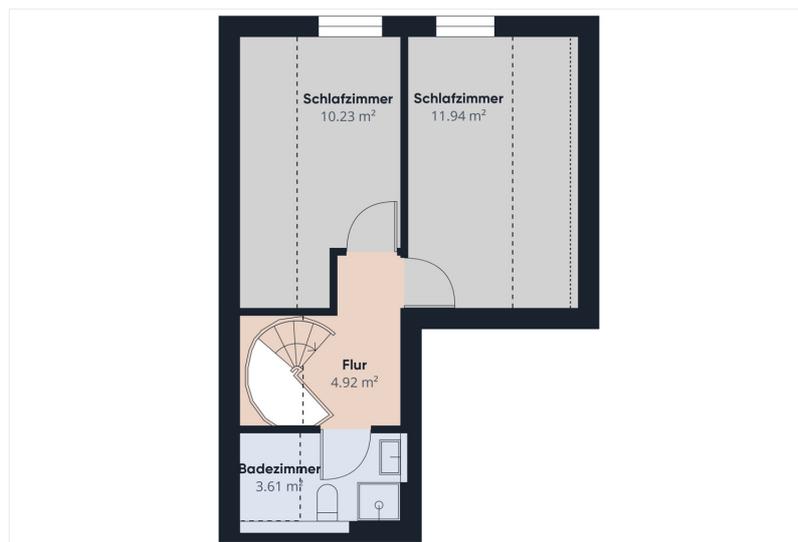
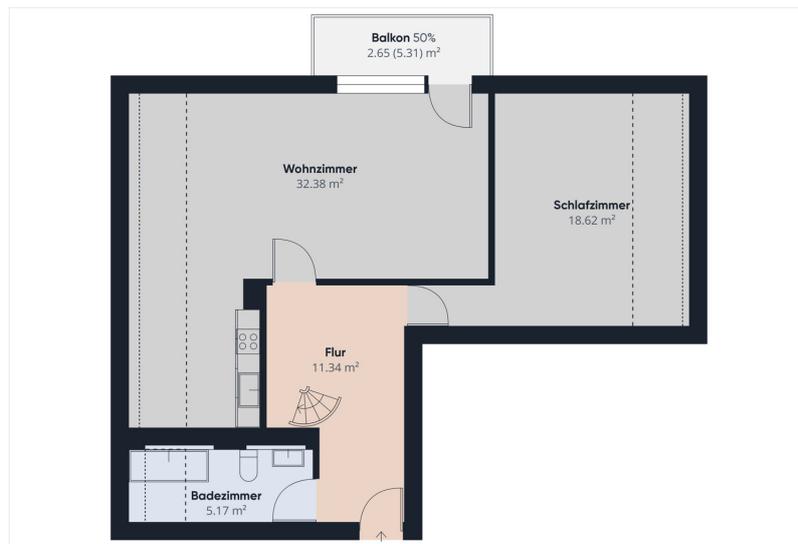
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon und optionalem Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage von Frechen-Königsdorf. Die ca. 103 m<sup>2</sup> 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 den Aufzug erreichen Sie die attraktive 4-Zimmer-Wohnung im 3. 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 noch eine offene Küche, vor die sich perfekt ein schöner Essbereich in den Wohnbereich integrieren lässt. Das untere Stockwerk bietet zudem ein großes Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die sich in jedem Raum separat steuern lässt. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Maisonette. Hier befinden sich zwei kleinere Schlafzimmer, sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche. Der perfekte Bereich für Kinder, Gäste oder ein Home-Office. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum und einen gemeinschaftlichen Raum zum Wäschetrocknen. 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.

**CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24456045 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)