

Frechen – Königsdorf

Charmante maison mitoyenne avec un jardin spacieux dans un quartier recherché de Königsdorf !

CODE DU BIEN: 24400016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 426 m²

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24400016
Surface habitable	ca. 128 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1912

Prix d'achat	485.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 33 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	317.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Une première impression

VON POLL Immobilien vous présente cette charmante maison mitoyenne située dans le quartier prisé de Frechen-Königsdorf. Construite en 1912, cette maison offre environ 128 m² de surface habitable sur un terrain attrayant d'environ 426 m². Bénéficiant d'un emplacement central et calme, elle offre un espace généreux pour une famille, réparti sur deux niveaux. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert toutes les pièces du rez-de-chaussée. Le séjour/salle à manger ouvert, véritable cœur de la maison, est baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. La cuisine attenante offre un bel espace et les branchements nécessaires pour les appareils électroménagers modernes. Un WC avec douche se trouve également au rez-de-chaussée, pour un confort optimal. Un escalier robuste mène à l'étage, où se trouvent deux chambres spacieuses, pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. On y trouve également une salle de bains avec baignoire et WC. L'agencement de l'étage est bien pensé, garantissant l'intimité de chaque membre de la famille. Les deux chambres sont actuellement communicantes par une porte, mais peuvent facilement être séparées, par exemple grâce à une armoire encastrée. La maison est chauffée par une chaudière à gaz, complétée par un chauffage au sol. Ceci garantit une chaleur agréable et un confort optimal, même en hiver. Le jardin, véritable havre de paix avec sa vaste pelouse et ses arbres matures, est un atout majeur. Il offre un espace généreux pour les loisirs et invite à profiter de la nature à deux pas de chez soi. Le terrain, parfaitement entretenu, comprend également une terrasse, idéale pour les douces soirées d'été. Un abri de jardin pratique permet de ranger les outils de jardinage. L'emplacement de la maison allie les avantages de la vie citadine au calme d'un quartier résidentiel. Commerces, écoles et crèches se trouvent à proximité et sont facilement accessibles. D'excellentes liaisons de transport permettent également de rejoindre rapidement et facilement le centre-ville et les principaux nœuds de transport. Cette maison mitoyenne, construite en 1912, offre non seulement un espace généreux et un agencement bien pensé, mais aussi de nombreuses possibilités d'aménagement pour concrétiser vos envies et créer un espace de vie à votre image. Son emplacement central, son grand jardin et sa proximité avec toutes les commodités essentielles font de cette propriété une option idéale pour les familles et les couples en quête d'un nouveau logement. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations.

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com