Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Bungalow mit Südgrundstück und angrenzender Obstwiese in Frechen-Königsdorf

CODE DU BIEN: 24456004

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 145 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 410 m^2

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

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

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24456004
Surface habitable	ca. 145 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 49 m²
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.06.2024	Consommation d'énergie	49.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Une première impression

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diesen freistehenden Bungalow in ruhiger Lage von Frechen-Königsdorf mit 4 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 145 m². Das im Jahr 2015 auf einem ca. 410 m² großen Grundstück massiv erbaute Haus besticht durch seine familiengeeignete Raumaufteilung, der gehobenen Ausstattung in liebevoller Detailarbeit sowie der zeitlosen Architektur. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Umgeben von bester Nachbarschaft bietet diese Immobilie Ihrem zukünftigen Eigentümer eine seltene Gelegenheit. Die Fassade des Haus wurde kürzlich neu gestrichen. Auch die Wohnräume im Haus haben 2022 einen neuen weißen Farbanstrich erhalten. Das Flachdach wurde 2021 ebenfalls erneuert. Über den Eingangsbereich des Hauses erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten. Diese teilen sich auf in einen geräumigen Eingangsbereich mit Video-Türsprechanlage und durchdachter Garderobennische, einer im Kaufpreis inkludierten Einbauküche (Nolte) mit teilweise erneuerten Elektrogeräten und angrenzendem Hauswirtschaftsraum sowie einem Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche, Badewanne, Spiegelschrank und Handtuchheizkörper. Neben dem großen Elternschlafzimmer mit Terrassenzugang finden Sie zwei weitere Schlafzimmer, wovon ein Zimmer durch seine große Fensterfront und den Zugang zur Terrasse auch ideal als Büro mit viel Tageslicht am Arbeitsplatz genutzt werden kann. Den Wohnmittelpunkt im Erdgeschoss bildet der große Wohn-/Essbereich, der dem gesamten Haus seinen lichtdurchfluteten und offenen Charakter verleiht. Die Sicht durch die Glaselemente bis in den geschützten Garten verspricht schon hier ein außergewöhnliches Wohngefühl und ist ein echter Blickfang. Der Außenbereich beeindruckt mit einem großen gepflasterten Terrassenbereich (Süd-Ost Ausrichtung) mit Glasüberdachung und elektrischer Markise auf dem Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen, oder einfach nur die Sonne genießen können. Die direkte Lage an die angrenzende Obstwiese verschafft Ihnen einen tollen Ausblick und erholsame Ruhe inmitten der Natur. Neben der weitläufigen Schiebetüranlage sind auch die warmen Echtholzdielen ein echter Hingucker. Wer das Besondere sucht, ist hier goldrichtig. Hohe Decken (2,72 m), helle Räume, eine dezentrale Belüftungsanlage sowie maßgefertigter Insektenschutz in Wohn- und Schlafzimmer sowie der Küche werden höchsten Ansprüchen an Komfort und Ausstattung gerecht. Die Fenster (im gesamten Haus mit elektrischen Rollladen betrieben) zur Straßenseite sind dreifachverglast. Bei den Fenstern zur Gartenseite handelt es sich um besondere Schallschutzfenster. In jedem Wohnraum sorgt die Fußbodenheizung (Einzelraumthermostate) für echte Wohlfühlatmosphäre. Das Haus bietet eine sehr hohe Energieeffizienz von A (KfW 70-Effizienzhaus) und wird über eine Gasheizung in Verbindung mit Solarthermie (Warmwasser) beheizt. Der Bungalow verfügt zusätzlich über einen geräumigen

Hausanschlussraum mit Fenster. Hier findet auch die Waschmaschine und der Trockner seinen Platz. Ein Glasfaseranschluss im Haus liegt bereits vor. Auch eine Alarmanlage kann hier in Betrieb genommen werden. Die Brandschutztür ermöglicht Ihnen den Zugang zur Garage mit elektrischem Tor und davorliegenden Stellplatz, zusätzlichem Geräteraum, Waschbecken und Fenster. Somit bietet die Garage zusätzlich Platz für Gartengeräte und Ihre Schätze aus dem Keller. Von hier aus erreichen Sie rückseitig den Garten. Anschlüsse für eine Wallbox liegen bereits vor.

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – 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: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 49.10 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24456004 - 50226 Frechen / Königsdorf – Königsdorf

Contact

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

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com