

Hürth

Waldrandlage in Königsdorf: Großzügiger Walmdachbungalow mit viel Potenzial

????????? ??????????: 25456039

www.von-poll.com???? ??????: 775.000 EUR • ??????????: ca. 148,3 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 444 m²

??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ??? ??????

???????? ??????????	25456039	????? ???????	775.000 EUR
????????????	ca. 148,3 m ²	????????????	????????????
????? ???????	???????????????? ?????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4	????????	???????
???????????? ??? ????????	3	????????????	???????
????????	1	????????????????????	ca. 76 m ²
????? ?????????????	1978	?????	???????, WC
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????	??????	???????????, ?????, ?????

??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	177.94 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.01.2036	????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ????????????? ?????????????	1978
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

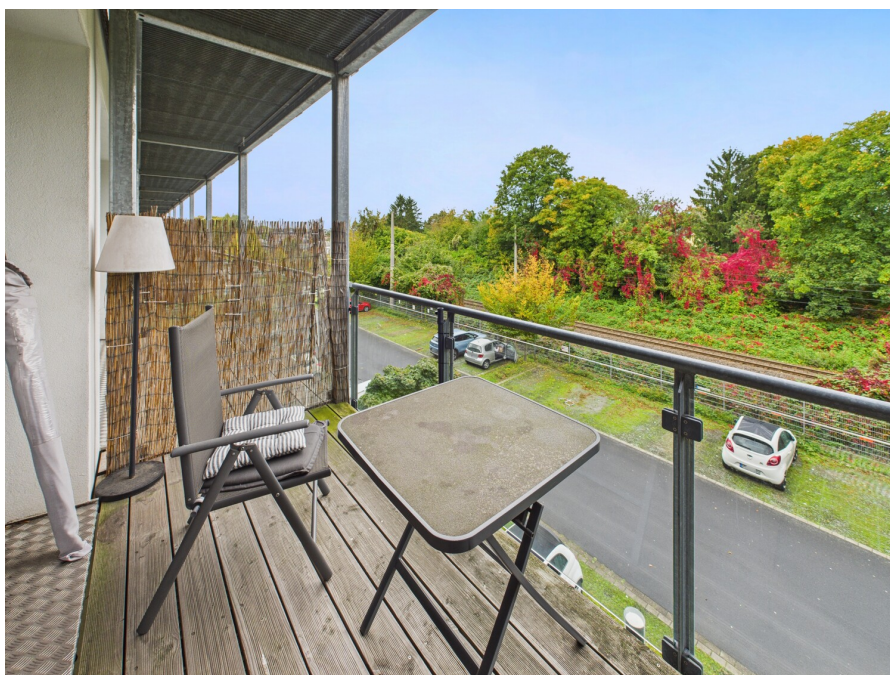
??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



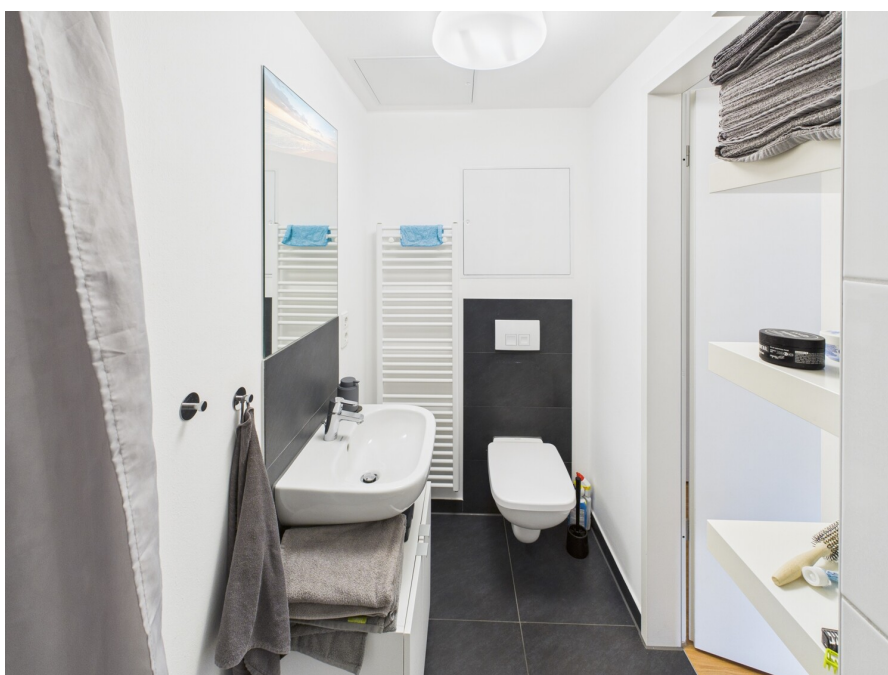
??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



??????? ?????????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



??????? ???????? : 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



KOSTENFREIE 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

??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



???????? ?????????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ?????????



???????? ????????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

?? ????????



KOSTENFREIE 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.

??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen charmanten Walmdachbungalow aus dem Jahr 1978, der auf einem ca. 444 m² großen Grundstück in besonders ruhiger und naturnaher Lage errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von rund 148,3 m² vereint diese Immobilie komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einer seltenen Lagequalität – direkt am Waldrand von Frechen-Königsdorf.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Grundriss ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück der Immobilie ist das beeindruckend große Wohnzimmer mit rund 50 m² Wohnfläche, das dank seiner Offenheit vielfältige Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen sorgen hier für einen schönen Lichteinfall und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innenraum und Garten. Ein Kamin fügt sich stimmungsvoll in den Wohnbereich ein und verleiht dem Raum insbesondere in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre. Der Blick ins Grüne unterstreicht den besonderen Charakter dieses Hauses und macht das Wohnen hier zu einer echten Rückzugsoase.

Die angrenzende Küche ist großzügig geschnitten, bietet Platz für eine gemütliche Frühstücksecke und wird durch einen separaten Vorratsraum ergänzt, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Alltag spürbar erleichtert. Drei gut proportionierte Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassischer Schlafbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene komfortabel ab.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet hier zusätzliche Nutzflächen, darunter ein großzügiger Kellerraum, eine Waschküche, ein Heizraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Die direkt am Haus befindliche Garage ermöglicht einen trockenen und bequemen Zugang und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein.

Historisch wurde das Gebäude im Jahr 1986 umfassend verändert, indem das ursprüngliche Flachdach durch das heutige Walmdach ersetzt wurde – ein architektonischer Schritt, der dem Haus nicht nur eine wertigere Anmutung, sondern auch eine verbesserte Witterungsbeständigkeit verliehen hat. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich im Kellerbereich.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Lage. Direkt am Waldrand gelegen, genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe, ohne auf eine gute infrastrukturelle Anbindung verzichten zu müssen. Frechen-Königsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region und verbindet naturnahes Wohnen mit einer schnellen Erreichbarkeit von Köln und dem Umland.

Diese Immobilie bietet eine ideale Grundlage für Käufer, die einen großzügigen Bungalow mit solider Substanz, klassischer Architektur und hervorragender Lage suchen und zugleich Raum für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

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

Frechen-Königsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Kölner Westen und vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße in unmittelbarer Waldrandlage, die ein außergewöhnlich hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität bietet. Der angrenzende Wald eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen – ein seltener Standortvorteil, der den Alltag spürbar entschleunigt.

Trotz der naturnahen Umgebung sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich im nahen Umfeld. Der S-Bahn-Anschluss in Königsdorf gewährleistet eine schnelle und komfortable Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte des Rhein-Erft-Kreises. Ergänzend sorgen die nahegelegenen Autobahnen für eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Königsdorf überzeugt durch seine gewachsene Struktur, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine angenehme Nachbarschaft. Die Kombination aus direkter Nähe zur Natur und kurzen Wegen in die Stadt macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die Wert auf ruhiges Wohnen in einer der besten Lagen der Region legen.

??????? ?????????: 25456039 - 50354 Hürth

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 177.94 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 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.

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.

??????? ???????: 25456039 - 50354 Hürth

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com