

Frechen – Königsdorf

# Bájos sorházvég tágas kerttel, keresett helyen Königsdorfban!

VP azonosító: 24400016



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

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 426 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 24400016   |
| Hasznos lakótér | ca. 128 m² |
| Teto formája    | Nyeregteto |
| Szobák          | 5          |
| Hálósobák       | 4          |
| Fürdoszobák     | 3          |
| Építés éve      | 1912       |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 485.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 33 m²                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat                                 |

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.08.2034 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 317.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1912                       |

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Az első benyomás

A VON POLL Immobilien ezt a gyönyörű sorházat kínálja a népszerű Frechen-Königsdorf kerületben. Az 1912-ben épült sorház körülbelül 128 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy vonzó, körülbelül 426 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan központi, mégis csendes helyen található, és két szinten bőséges helyet kínál egy család számára. A házba belépve egy tágas elosztó fogadja, amely a földszint összes szobájába vezet. A nyitott terü nappali és étkező alkotja az otthon szívével, és a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fénnel teli. A szomszédos konyha rengeteg helyet és csatlakozási lehetőséget kínál a modern készülékekhez. A földszinten található egy vendég-WC zuhanyzóval, ami tovább fokozza a kényelmet. Egy masszív lépcső vezet az emeletre, ahol két tágas hálószoba található, amelyek sokféleképpen használhatók – legyen szó gyerekszobáról, vendégszobáról vagy irodáról. Ezen az emeleten található még egy káddal és WC-vel felszerelt fürdőszoba is. Az emelet elrendezése jól megtervezett, biztosítva a család minden tagjának a magánéletet. A két hálószoba jelenleg egy ajtóval van összekötve, de könnyen elválaszthatók például egy praktikus beépített szekrény segítségével. A ház fűtése gázkazánval történik, amelyet padlófűtés egészít ki. Ez kellemes meleget és kényelmes lakókörnyezetet biztosít még a hidegebb hónapokban is. A kert különösen vonzó látványosság, amely hatalmas gyepével és érett fáival zöld oázist alkot. Bőséges helyet kínál a szabadidős tevékenységekhez, és arra csábít, hogy közvetlenül a küszöbön élvezze a természetet. A gondozott területen terasz is található, amely ideális a kellemes nyári estékhez. A praktikus kerti fészerben tárolhatók a kerti szerszámok. A ház elhelyezkedése ötvözi a városi életmód elonyeit a lakóövezet nyugalmával. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és óvodák a közelben találhatóak, és könnyen megközelíthetők. A kiváló közlekedési kapcsolatok lehetővé teszik a városközpont és a főbb közlekedési csomópontok gyors és egyszerű elérését. Ez az 1912-ben épült sorház nemcsak bőséges teret és jól megtervezett elrendezést kínál, hanem számos tervezési lehetőséget is, hogy egyéni álmait valóra váltsa. A központi elhelyezkedés, a tágas kert és az összes alapvető szolgáltatás elérhetősége vonzó választássá teszi ezt az ingatlant családok és párok számára, akik új otthonot keresnek. Egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy személyesen is megtapasztalhassa az ingatlan elonyeit. Örömmel adunk további információkat.

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1912
- Reiheneckhaus
- ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- familienfreundliche Raumaufteilung
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Fußbodenheizung
- Gasheizung (erst kürzlich erneuert)
- beliebte Lage in Frechen-Königsdorf
- toller Garten mit viel Altbestand an Bäumen

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 317.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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