

Frechen – Königsdorf

Affascinante casa a schiera con ampio giardino in una posizione ricercata a Königsdorf!

Codice oggetto: 24400016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 426 m²

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

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

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24400016
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1912

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	317.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1912

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – 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

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Una prima impressione

VON POLL Immobilien presenta questa splendida casa a schiera nel rinomato quartiere di Frechen-Königsdorf. Costruita nel 1912, questa casa a schiera offre circa 128 m² di superficie abitabile su un attraente terreno di circa 426 m². L'immobile vanta una posizione centrale ma tranquilla e offre ampio spazio per una famiglia su due piani. Entrando, si viene accolti da un ampio corridoio che dà accesso a tutte le stanze del piano terra. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa ed è immersa nella luce naturale grazie alle ampie finestre. La cucina adiacente offre ampio spazio e allacciamenti per elettrodomestici moderni. Un bagno per gli ospiti con doccia si trova anche al piano terra, aumentando ulteriormente il comfort. Una robusta scala conduce al piano superiore, dove si trovano due ampie camere da letto, che si prestano a molteplici utilizzi: come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Sempre su questo piano si trova un bagno dotato di vasca e WC. La disposizione degli spazi al piano superiore è ben progettata, garantendo la privacy di ogni membro della famiglia. Le due camere da letto sono attualmente collegate da una porta, ma possono essere facilmente separate, ad esempio con un pratico armadio a muro. La casa è riscaldata centralmente da una caldaia a gas, integrata da un riscaldamento a pavimento. Questo garantisce un piacevole tepore e un ambiente abitativo confortevole, anche nei mesi più freddi. Il giardino è un punto di forza particolare, un'oasi verde con il suo ampio prato e gli alberi secolari. Offre ampio spazio per attività ricreative e invita a godersi la natura a due passi da casa. Il giardino ben curato comprende anche una terrazza, ideale per le conviviali serate estive. Un pratico capanno da giardino offre spazio per gli attrezzi da giardinaggio. La posizione della casa combina i vantaggi di uno stile di vita urbano con la tranquillità di una zona residenziale. Negozi, scuole e asili si trovano nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili. Gli ottimi collegamenti di trasporto consentono inoltre di raggiungere il centro città e i principali snodi di trasporto in modo rapido e semplice. Questa casa a schiera, costruita nel 1912, offre non solo ampi spazi e una disposizione ben progettata, ma anche una varietà di opzioni di progettazione per realizzare i vostri sogni abitativi individuali. La combinazione di una posizione centrale, un ampio giardino e l'accesso a tutti i servizi essenziali rendono questa proprietà un'opzione interessante per famiglie e coppie in cerca di una nuova casa. Prenotate un appuntamento per una visita per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24400016 - 50226 Frechen – Königsdorf

Partner di contatto

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com