

Frechen - Königsdorf

Investimento con potenziale: moderno monolocale vicino all'università

Codice oggetto: 25456039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 715.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

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

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456039
Superficie netta	ca. 148 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	715.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	177.94 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.01.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



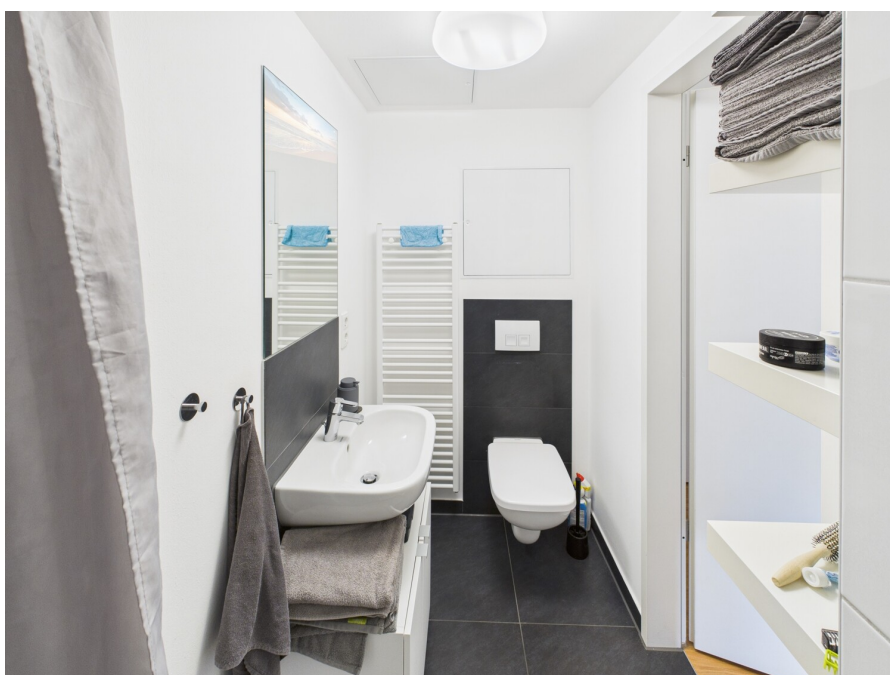
Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



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.



Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25456039 - 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.

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

Una prima impressione

VON POLL Immobilien presenta questo luminoso appartamento con balcone e posto auto nel rinomato quartiere di Hürth-Efferen. L'appartamento di circa 31 m² si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 2012. Un'ampia scala, dotata anche di ascensore, conduce al grazioso monolocale al secondo piano. Entrando, si attraversa il corridoio per raggiungere il cuore dell'appartamento: la zona giorno open space, che colpisce per la sua luminosità. Questo grazie alle ampie finestre con accesso al balcone con vista sul verde. Una zona notte e pranzo combinate possono essere perfettamente integrate nella luminosa zona giorno accanto alla cucina open space. Oltre a un ampio bagno, l'unità dispone di una pratica nicchia ideale per creare una zona guardaroba. La proprietà comprende anche una cantina e una lavanderia in comune. Un posto auto è incluso nel prezzo richiesto. Le spese condominiali mensili sono di 236,51 €. L'immobile è attualmente affittato. L'attuale canone di locazione base è di € 425,00 più € 175,00 di spese condominiali. Non ci sono stati aumenti di affitto negli ultimi tre anni. In sintesi, l'appartamento offre uno spazio abitativo confortevole per giovani single che apprezzano la privacy e un'atmosfera piacevole. Grazie alla sua posizione privilegiata, l'appartamento è particolarmente adatto anche per investitori che desiderano ottenere un ritorno interessante sul loro investimento. Siete interessati? Contattateci per ulteriori informazioni e per fissare una visita.

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hürth – direkt an der Luxemburger Straße, einer der wichtigsten Verbindungen zwischen Köln und dem südlichen Umland. Diese gefragte Mikrolage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Stadtgrenze Kölns und die hervorragende Anbindung an die Universität zu Köln aus. Mit der Stadtbahnlinie 18 erreichen Studierende die Universität und die Kölner Innenstadt in nur wenigen Minuten – ein entscheidender Vorteil für eine nachhaltige Vermietbarkeit im studentischen Segment.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants. Auch Supermärkte, Fitnessstudios und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Hürther Bogen und der Otto-Maigler-See bieten zudem attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, was die Wohnqualität zusätzlich steigert.

Durch die Kombination aus städtischer Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und der Nähe zu Hochschule und Innenstadt gilt dieser Standort als besonders interessant für Kapitalanleger, die auf eine stetige Nachfrage durch Studierende und junge Berufstätige setzen möchten.

Codice oggetto: 25456039 - 50226 Frechen - Königsdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25456039 - 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