Frechen – Königsdorf

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in Königsdorf - Ideal zur Vermietung oder Eigennutzung

***Property ID: 25456009***

**PURCHASE PRICE:** 290.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 82 $m^2$ • **ROOMS:** 3

Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25456009 |
| Living Space | ca. 82 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1983 |
| Type of parking | 1 x Garage, 15000 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 290.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025 |
| Condition of property | Completely renovated |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Balcony |

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 11.09.2028 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 109.40 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1983 |

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# The property

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# The property

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# The property

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# The property

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# The property

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Frechen-Königsdorf. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, barrierefrei zugänglichen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist aktuell unvermietet und kann sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage dienen. Die Hochparterre Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Über den großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe gelangen Sie in den ca. 28 m² großen Wohnbereich, der Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Loggia mit Blick ins Grüne bietet – ein perfekter Ort zum Entspannen. Die angrenzende Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Wohnbereich aus erreichbar.

Die Wohnräume wurden kürzlich mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während in Flur und Küche ein pflegeleichter Vinylboden in Schieferoptik verlegt wurde. Das Tageslichtbad wurde 2013 modernisiert und überzeugt mit einer hellen, zeitlosen Ausstattung sowie einer Badewanne mit Duschabtrennung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss des Hauses stehen ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie mehrere Trockenräume zur Verfügung. Die Wohnung ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im Garagenhof mit elektrischem Tor, die für 15.000 € mit erworben werden kann.

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# Details of amenities

- Renovierte 3-Zimmer-Wohnung
- Baujahr 1983
- ca. 82 m²
- 24 Parteien
- Aufzug
- Kellerraum
- Seniorengerecht
- zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung, 2013 modernisiert
- Südlich ausgerichtete Loggia mit Blick ins Grüne
- Balkongeländer frisch gestrichen
- Parkettboden und Vinylboden aus 2025
- Frisch gestrichene Wände aus 2025
- Garage

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# All about the location

Königsdorf ist ein idyllischer Stadtteil im Westen von Frechen, einer Stadt in der Metropolregion Köln-Bonn im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Lage ist geprägt von einer harmonischen Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

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. Vor allem für morgendliche und abendliche Berufspendler ist die verkehrsgünstige S-Bahnanbindung von Königsdorf zum Kölner Dom ideal.

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.

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Property ID: 25456009 - 50226 Frechen – Königsdorf**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com