



EFFER & EFFER

IMMOBILIEN SEIT 1962

Immobilienexposé
**Königsdorf: Großzügige Vier-Zimmer-
Wohnung in beliebter zentrumsnaher
Wohnlage**

Objekt-Nr.:
2394



Wohnung zum Kauf

Königsdorf: Großzügige Vier-Zimmer-Wohnung in beliebter zentrumsnaher Wohnlage

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 **94 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4**
Zimmer

 **1975**
Baujahr

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
	Hausgeld	465 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	2394	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	94 m ²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1975
	Zustand	gepflegt

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Boden	Teppich
	Rolladen	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	DVB-T	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In beliebter, zentrumsnaher Lage von Frechen-Königsdorf bieten wir Ihnen diese attraktive und gut geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung zum Kauf an.

Die großzügige Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1975/76 in viergeschossiger Massivbauweise errichteten Achtfamilienhauses. Die Eigentümergeinschaft verteilt sich über mehrere Objekte und besteht insgesamt für 35 Eigentumswohnungen.

Die langjährig solide vermietete Eigentumswohnung hat einen attraktiven Grundriss ohne größere Verteil- bzw. Dielenflächen. Die Wohnfläche von ca. 94 m² verteilt sich auf vier Wohn- bzw. Schlafräume, Küche, zwei Dielen, Wannenbad (innenliegend), Gäste-WC und zwei Loggien.

Der Lebensraum des großzügigen Wohn-/Essbereichs wird angenehm über die von hier aus erreichbare Südloggia erweitert. Die vorhandene Aufteilung lässt eine vielfältige Nutzung der Wohnräume offen. Neben einem klassischen Schlafzimmer sind die Räume jeweils als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar. Die Lage und Aufteilung der Räume entnehmen Sie bitte der beigefügten Grundrisskizze.

Zur Wohnung gehört weiterhin ein Abstellraum im Kellergeschoss des Hauses. Der vorhandene Wasch- und Trockenraum im Keller rundet die Ausstattung ab.

Die Wohnung verfügt über Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Die Fenster wurden 1991 modernisiert bzw. ausgetauscht. Zur Verdunklung sind Rollläden vorhanden.

Das Objekt wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung die erst im Jahre 2016 ausgetauscht bzw. erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, elektrisch.

Der am 25.07.2018 auf Basis des Energieverbrauchs erstellte Energieausweis weist einen Energieverbrauchskennwert für das Gebäude in Höhe von 130 kWh/(m²*a), Klasse D aus.

Das Wohngeld beträgt nach aktuellem Wirtschaftsplan mtl. 465,00 EUR inkl. Heizkostenvorauszahlung, Rücklagenanteil und Verwaltervergütung. Die Eigentümergemeinschaft insgesamt verfügt über eine sehr beachtliche Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft. Einzelheiten hierzu teilen wir Ihnen gerne mit.

Nähere Einzelheiten zur baulichen Ausstattung und den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entnehmen Sie bitte unserer Ausstattungsbeschreibung. Bei Bedarf kann durch die Modernisierung von Bad und Gäste-WC der Wohnwert für die Zukunft weiter gesteigert werden.

Die Liegenschaft ist sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung geeignet.

Mit Rücksicht auf das bestehende, unbefristete Mietverhältnis wird aus Diskretionsgründen auf die Abbildung von Innenaufnahmen verzichtet.

Die Immobilie weist sich insgesamt in einem guten Pflegezustand aus, wird laufend instandgehalten und modernisiert und hinterlässt mit den gepflegten Außenanlagen einen positiven Gesamteindruck.

An diesem gesuchten Standort gehen wir, bei den gegebenen Eckwerten aus Lage, Größe und Aufteilung von einer auf Dauer guten Vermietbarkeit aus. Weiterhin beachtenswert ist, dass es sich bei diesem Angebot um eine der wenigen überhaupt in Frechen-Königsdorf vorhandenen Vier-Zimmer-Wohnungen handelt.

Bei weiterem Interesse an der angebotenen Immobilie freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Wir benennen dann auch gerne Einzelheiten zum laufenden Mietverhältnis.

Ausstattung

- Ruhige und dennoch zentrumsnahe Ortslage
- Ruhiges, grünes Wohnumfeld
- Gepflegtes Objekt Baujahr 1975/76
- Wohnlage im beliebten 1. Obergeschoss mit südlicher Ausrichtung
- Großzügige Vier-Zimmer-Wohnung ohne größere Verteilflächen
- Zwei Loggien; Südloggia zum Gartenbereich
- Wohnfläche ca. 94 qm

- Ruhiger, gepflegter Gartenbereich
- Helle Wohnräume durch großzügige Fensterflächen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Austausch 1991
- Rollläden zur Verdunklung vorhanden
- Wertige Balkoneinfassungen in Edelstahl mit satinierten Glaselementen aus 2012
- Bad als innenliegendes Wannenbad mit WC aus dem Baujahr
- Separates Gäste-WC aus dem Baujahr
- Bodenbeläge der Wohnräume; Teppichboden
- Bodenbeläge von Bad und Gäste-WC; Fliesenboden
- Bodenbelag Küche; PVC-Bodenbelag
- Beheizung über Gas-Zentralheizung; Austausch 2016
- Warmwasseraufbereitung dezentral, elektrisch
- Energieverbrauchsausweis vom 25.07.2018 gültig bis 24.07.2028, 130 kWh/(m²*a), Klasse D

wesentlicher Energieträger Gas

- Zugangskontrolle über Gegensprechanlage
- TV-Empfang: SAT-Anlage
- Abstellraum im Kellergeschoss
- Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss

Die zentrumsnahe Lage mit fußläufiger Anbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Königsdorf sowie den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs unterstützt die Wertentwicklung für die Zukunft.

Bei weiterem Interesse besprechen wir gerne mit Ihnen Möglichkeiten einer Einzelbesichtigung.

Lage

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in einer attraktiven, ruhigen und dennoch sehr zentrumsnahen Wohnlage von Frechen - Königsdorf.

In wenigen Gehminuten sind sowohl der Haltepunkt von S-Bahn und Deutscher Bahn, Frechen-Königsdorf, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes unmittelbar erreichbar.

Die ruhige, familiäre Umgebung verbunden mit der Nähe zur Stadt Köln machen den Ort zu einem der bevorzugtesten Wohnorte im Kölner Westen.

Durch hervorragende Verkehrsverbindungen sind sowohl die Städte Köln, Bonn und Düsseldorf mit ihren reichhaltigen Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen kulturellen Angeboten als auch alle Naherholungsmöglichkeiten des Staatsforstes Vile gut erreichbar.

Der Ort selbst hat eine gute Infrastruktur und verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Grundschule, Rechtsanwälte, Steuerberater und eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten.

Weiterführende Schulen und umfangreiche Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten finden sich in den angrenzenden Orten Frechen, Brauweiler und Köln-Weiden (Rhein-Center).

Die Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung sind in der Umgebung zahlreich vorhanden.

Hierzu gehören der Staatsforst Kottenforst-Ville, Reitschulen, Tennisplätze, Radfahr- und

Wanderwege.

Auch die Nähe zu den beliebtesten Golfplätzen der Region zeichnet den Standort Königsdorf aus.

Verkehrstechnisch ist das Objekt angebunden an die Buslinien 731 und 980 in Richtung Frechen sowie die Buslinie 963 oder über Bahn und S-Bahn in die Richtungen Köln und Düren/Aachen.

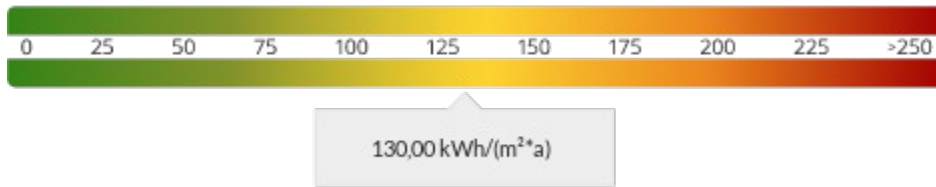
Die nahe gelegenen Bundes-Autobahnen A1, A4, A 57 und die Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind mit dem PKW zügig zu erreichen und eröffnen weitere Fernverbindungenmöglichkeiten.

Sonstiges

Um Ihre Anfrage schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir Sie um Angabe Ihrer vollständigen Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Alle in diesem Angebot gemachten Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen gemacht und wurden sorgfältig geprüft. Hinsichtlich des angebotenen Objektes sind Friedhelm und Norbert Effer Immobilien, Finanzierung und Vermittlung jedoch auf die Angaben und Auskünfte des / der Auftraggeber/in angewiesen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und letzte Aktualität der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Energieverbrauchsausweis



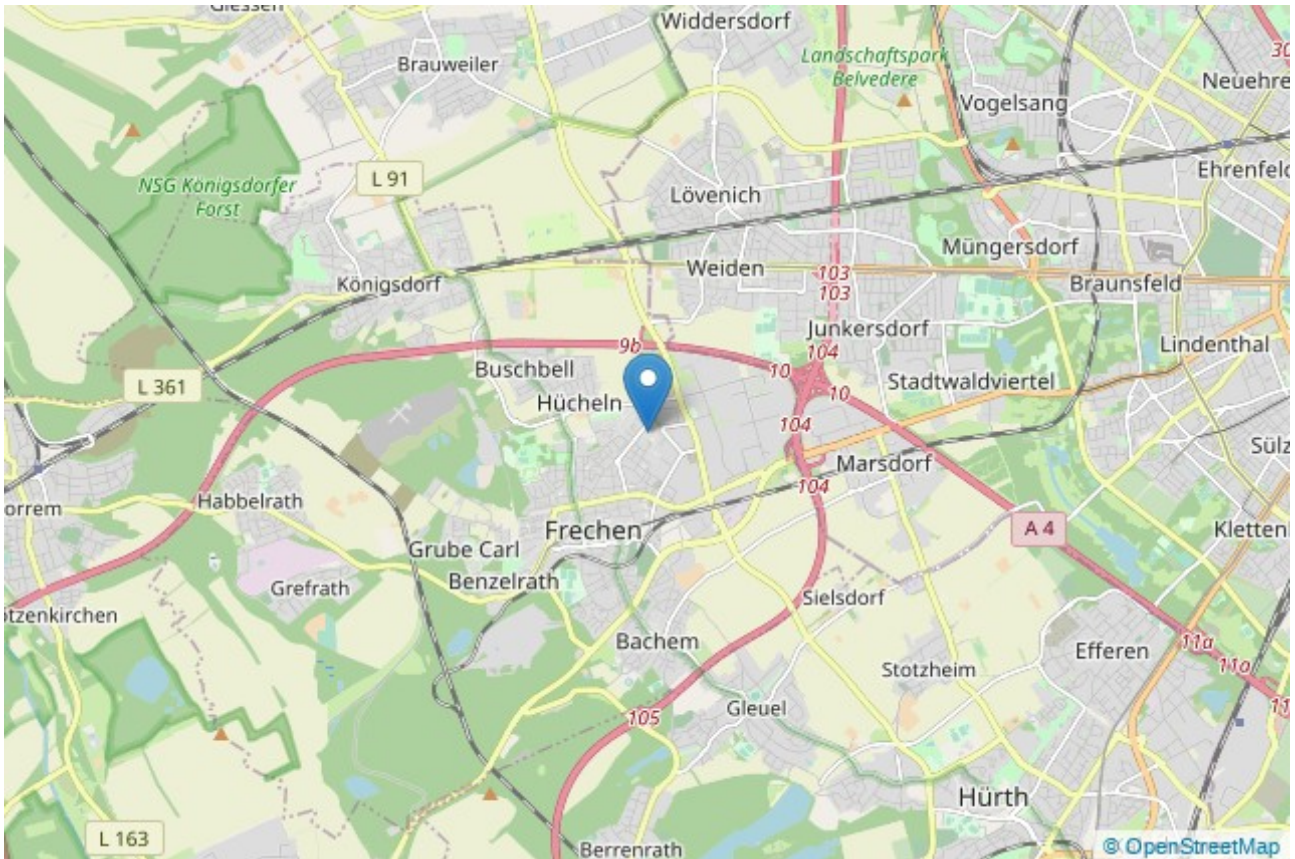
Endenergieverbrauch	130 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	Gas
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	24.07.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	EFFER und EFFER IMMOBILIEN SEIT 1962
Telefon	02234/9633113
Ort	50226 Frechen
E-Mail	info@effer-immo.de
Homepage	https://www.effer-immo.de

Lage und Umgebung

50226 Frechen - Königsdorf





Rückwärtige Ansicht



Frontansicht



Grundriss