



EFFER & EFFER

IMMOBILIEN SEIT 1962

Immobilienexposé
**Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung in
zentrumsnaher Lage**

Objekt-Nr.:
2399



Wohnung zum Kauf

Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 **47 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2**
Zimmer

 **1974**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
	Hausgeld	193 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	2399	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	47 m ²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	9
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1974
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails	Möbliert	teilweise
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines zentrumsnahen Mehrparteienhauses mit insgesamt 9 Geschossen und 40 Wohneinheiten.

Die Immobilie wurde 1974 in Massivbauweise errichtet und ist mit einer vorgehangenen Fassade aus Keramikplatten versehen. Das Objekt weist sich insgesamt in einem gepflegten und ansprechenden Ambiente aus.

Der vorhandene Personenaufzug sowie eine Rampe an der rechten Seite der Immobilie ermöglichen einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und zu den Kellerräumlichkeiten.

Die gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung wurde laufend modernisiert und besticht mit einer optimalen Raumaufteilung. Die attraktive Grundrisslösung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 47 qm zwei Wohn- bzw. Schlafräume, Küche, Dielenbereich mit Einbauschränken, Bad (innenliegend) mit Dusche, Garderobe und Abstellraum.

Der vorhandene Lebensraum wirkt durch die großzügigen Fensterflächen hell und freundlich. Aus der Wohnung fällt der Blick entspannt in das grüne Wohnumfeld. Die Lage und Aufteilung der Räume entnehmen Sie bitte der Grundrisszeichnung.

Zur Wohnung gehört weiterhin ein Abstellraum im Kellergeschoss. Darüber hinaus stehen den Hausbewohnern ein Trockenraum und ein Fahrradabstellraum im Kellerbereich zur Verfügung und runden damit die vorhandene Ausstattung des Objektes ab.

Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Bicolor-Optik; innen weiß, außen silber. Die Fenster wurden im Jahre 2009 eingebaut. ☞ Rollläden zur Verdunklung sind nicht vorhanden.

Die Wohnung wird beheizt über eine Fernwärmeversorgung aus dem direkten Wohnumfeld. Von hier aus werden vier gleichartige Mehrparteienhäuser mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, elektrisch.

Der TV-Empfang im Objekt erfolgt über Kabelversorgung. Über die vorhandene Gegensprechanlage ist die Zugangskontrolle gewährleistet.

Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten ist ca. 5 Jahre alt und wird innerhalb des Kaufpreises mit veräußert.

Die Wohnung bildet für die Zukunft eine solide Basis sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung in einem grünen Wohnumfeld mit direkter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die zentrumsnahe Lage mit fußläufiger Anbindung an die Stadtbahnlinie 7 nach Köln unterstützt die Wertentwicklung für die Zukunft.

Ausstattung

- Zentrumsnahe, grüne Wohnlage
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
- Fassade mit vorgehängten Keramikplatten
- Objekt Baujahr ca. 1974
- Treppenhaus mit Fliesenbelag
- Lage im Objekt: 1. Obergeschoss rechts
- Die Wohnung ist barrierefrei begehbar
- Aufzug im Objekt vorhanden
- Helle Zwei-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche ca. 47 m²
- Aufteilung: Zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad mit WC, Garderobe, Abstellraum
- Bad (innenliegend) mit großer (fast bodengleicher) Duschwanne und Glasabtrennung
- Bodenbeläge der Wohnräume und im Dielenbereich; Laminat
- Bodenbelag im Bad; Fliesenboden
- Bodenbelag in der Küche; Kunststoffboden
- Einbauschränke im Dielenbereich
- Küchenzeile mit Elektrogeräten und Kühl-/Gefrierkombination
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Bicolor-Optik; innen weiß, außen silber
- Objektbeheizung über Fernwärme; Energieträger ÖL
- Baujahr Wärmeerzeuger; 2015
- Energieausweis als Verbrauchsausweis vom 28.07.2018 gültig bis 27.07.2028, 127 kWh/(m²*a), Klasse D
- Warmwasseraufbereitung dezentral, elektrisch
- TV-Empfang über Kabelanschluss
- Zugangskontrolle über Gegensprechanlage
- Abstellraum im Kellergeschoss

- Abstellraum für Fahrräder und Trockenraum im Kellergeschoss
- Monatliches Hausgeld EURO 193,00 incl. Verwaltergebühr, Heizkosten und Rücklagenanteil

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

- Modernisierung der Kaltwasser-Steigleitungen in der Immobilie; ca. 2000
- Austausch der Fenster in der Wohnung; 2009
- Austausch Spülkasten im Bad; 2010
- Sanierung Dacheindeckung; 2013 / 2014
- Sanierung Pflasterbelag Eingangsbereich; 2014
- Modernisierung der Fernwärmeheizung im Teilbereich Wärmeerzeuger; 2015
- Überarbeitung / Instandsetzung der Objektfassade; 2018
- Austausch der Wasserzähler in der Immobilie; 2020
- Barrierearmer Umbau der Dusche im Bad mit Echtglasabtrennung; 2020

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage unweit des Stadtzentrums von Frechen. Der Citybereich mit Fußgängerzone und einem reichhaltigen Angebot an Geschäften und Gastronomien ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.



Frechen liegt etwa zehn Kilometer von der Kölner City entfernt und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Kölner Westen. Durch hervorragende Verkehrsverbindungen sind sowohl die Stadt Köln, als auch alle Naherholungsmöglichkeiten im Bereich der Ville bestens erreichbar.

Insgesamt hat Frechen eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten,

Allgemeinmedizinern, Fachärzten, Apotheken und weiteren breit gefächerten Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten sind vom angebotenen Objekt aus gut, teilweise fußläufig, zu erreichen.

Auch das Spektrum der Freizeitangebote in Frechen und Umgebung ist breit und vielschichtig.

Weit über die Stadtgrenze hinaus bekannt sind das Frechener Terrassenfreibad sowie das Hallenbad  Fresh Open . Spazier-, Wander- und Radwege durchziehen Grün- und Forstanlagen. Für so gut wie alle gängigen Sportdisziplinen (auch Golf und im großen Umfang Tennis) sind Sportstätten vorhanden. Reitschulen gibt es ebenso wie eine Minigolf-Anlage.

Verkehrstechnisch ist das Objekt angebunden an die Buslinien 145, 910, 931, 957, 960, 964, 965, 968, 976, 977 und 980 sowie über den City-Bereich hinaus mit dem Schnellbus 91 in Richtung Pulheim, Dormagen bzw. Hürth, Brühl und der Stadtbahn Linie 7 in Richtung Köln-Innenstadt.

Durch die guten Verkehrsanbindungen sind sowohl die nahe gelegene Kölner City als auch die Städte Bonn und Düsseldorf mit ihren reichhaltigen Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen kulturellen Angeboten bestens erreichbar.

Weitere Fernverbindungen mit dem PKW erschließen sich über die ebenfalls nahe gelegenen Bundesautobahnen A1, A4 und A57. Der Flughafen Köln-Bonn eröffnet schließlich weitere internationale Luftverkehrsverbindungen.

Sonstiges

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

Möchten auch Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

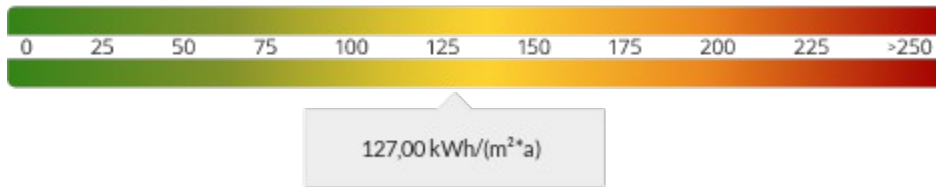
Wir bieten Ihnen unsere langjährige Erfahrung im Kölner Westen und dem Rhein-Erft-Kreis zu Ihrem Vorteil.

Zur Abstimmung eines unverbindlichen Beratungstermins würden wir uns über Ihren Anruf freuen!

EFFER und EFFER IMMOBILIEN SEIT 1962 Tel. 02234/9633113

Alle in diesem Angebot gemachten Angaben sind nach bestem 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 Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das Angebot gilt als noch nicht bekannt. Sollte das Angebot dennoch bekannt sein, so muss ein Widerspruch innerhalb von drei Werktagen ab Zugang unter Vorlage des entsprechenden Nachweises an Friedhelm und Norbert Effer Immobilien, Finanzierung und Vermittlung erfolgen.

Energieverbrauchsausweis



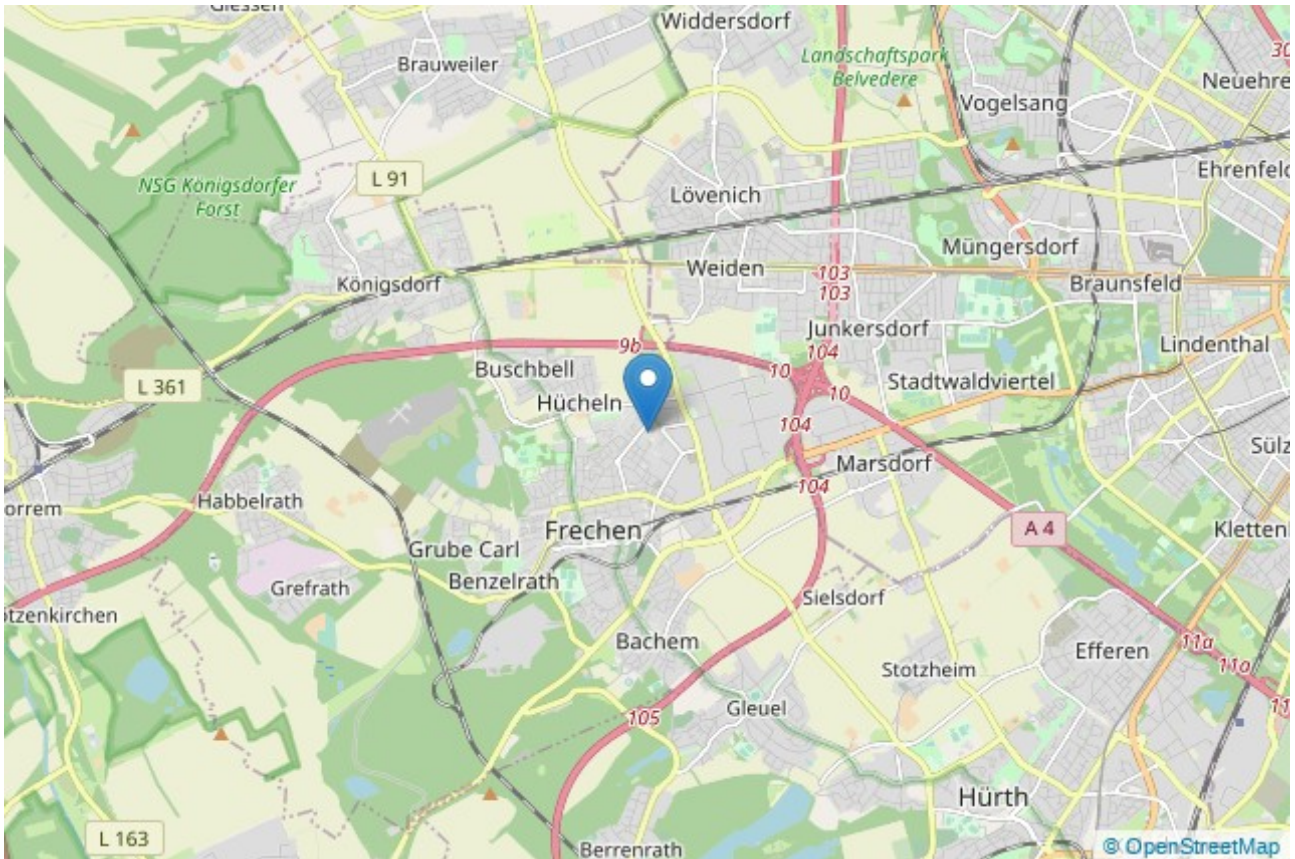
Endenergieverbrauch	127 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Primärenergieträger	Fernwärme Öl
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	27.07.2028

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 - Stadt/Zentrum





Frontansicht



Eingangsbereich



Dielenbereich



Wohnen



Schlafen



Kochen



Bad



Grundriss