



EFFER & EFFER

IMMOBILIEN SEIT 1962

Immobilienexposé

**Attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit PKW-
Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Südwohnlage**

Objekt-Nr.:
2387



Wohnung zum Kauf

Attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit PKW-Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Südwohnlage

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 **83,71 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **1995**
Baujahr

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Käuferprovision inkl. USt.	3.48 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	2387	
Stellflächen	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	83,71 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Abstimmung
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1995
	Zustand	gepflegt

Ausstattungsdetails	Wasch/Trockenraum	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Wir heißen Sie herzlich willkommen in dieser attraktiven Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 83,71 m².

Das ansprechende Sechsparteienobjekt gefällt schon beim ersten Anblick durch die verwendete Klinkerfassade und weist sich mit einem gepflegten und ansprechenden Ambiente aus. Die Immobilie wurde 1995 in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise mit Vollunterkellerung errichtet.

Nach Betreten des Zugangs im Erdgeschoss wird die Wertigkeit des Objektes durch das helle Treppenhaus und dem hier verwendeten Natursteinbodenbelag in Zusammenspiel mit dem verwendeten Reibputz als Wandbelag angenehm unterstrichen.

Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus zwei Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohnungen sowie einer dazu gehörenden Tiefgaragenanlage.

Die behagliche Eigentumswohnung besticht durch ihren gelungenen Grundriss und befindet sich im beliebten 1. Obergeschoss - rechts.

Nach dem Betreten der Wohnung erschließt der zentrale Dielenbereich den Zugang zu allen weiteren Räumen. Bei einem großzügig angelegten Grundriss verfügt die Wohnung über drei Wohn- bzw. Schlafräume, einem modernisierten Tageslicht-Bad mit Dusche und zwei Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner, separatem Gäste-WC, Küche, Diele und einem Abstellraum.

Der großzügige Wohn- / Essbereich wird angenehm ergänzt durch die von hier aus begehbare südlich ausgerichtete Loggia. ☛ Hier lassen sich entspannte Stunden genießen.

Der dritte Wohnraum ist beispielweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer verwendbar.

Die Lage der einzelnen Räume und die Aufteilung des Grundrisses entnehmen Sie bitte der beigefügten Grundrisszeichnung.

Nähere Einzelheiten zur baulichen Ausstattung entnehmen Sie bitte unserer Ausstattungsbeschreibung.

Der zur Wohnung gehörende PKW-Tiefgaragenstellplatz kann über den Kellerbereich des Hauses begangen werden. Hier befindet sich auch ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Ein zur Wohnung gehörender, gemauerter Kellerraum rundet die schöne Ausstattung ab.

Die Immobilie wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung auf Fußbodenheizungsbasis. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, elektrisch. Der vorhandene Energieausweis vom 21.03.2014 weist einen Energieverbrauchskennwert für das Gebäude in Höhe von 158 kWh/(m²*a) aus.

Das Wohngeld beträgt für die Wohnung und den PKW-Tiefgaragenstellplatz monatlich insgesamt EURO 305,00 incl. Verwaltergebühr, Rücklagenanteil sowie der Heizkostenvorauszahlung.

Die Wohnung ist sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung bestens geeignet.

Bei weiterem Interesse an der angebotenen Immobilie freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen eines für Sie passenden Einzelbesichtigungstermins.

Ausstattung

- Beliebte, ruhige Südwohnlage
- Sechsfamilienhaus mit verklinkerter Fassade
- Objekt Baujahr 1995
- Treppenhaus mit Natursteinbelag und hellem Verputz
- Lage im Objekt: 1. Obergeschoss rechts
- Attraktive Drei-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche 83,71 m²
- Aufteilung: Drei Zimmer, Küche, Diele mit Abstellraum, Bad, Gäste-WC, Loggia
- Wohnbereich mit angrenzender Südloggia
- Geschmackvolles Bad als Tageslicht-Duschbad mit zwei Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner
- Separates Gäste-WC
- Bodenbeläge: Fliesenböden und Teppichbodenbelag je nach Nutzungsbereich
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Verdunklungsmöglichkeit über Rollläden; teilweise elektrisch
- Objektbeheizung über Gas-Zentralheizung

- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung dezentral, elektrisch
- Energieausweis als Verbrauchsausweis vom 21.03.2014 gültig bis 21.03.2024, 158 kWh/(m²*a)
- Sat-TV-Empfang
- Zugangskontrolle über Gegensprechanlage
- Abstellraum im Kellergeschoss
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss
- PKW-Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
- Hausgeld für die Wohnung und den PKW-Tiefgaragenstellplatz monatlich incl. Verwaltergebühr, Rücklagenanteil und Heizkostenvorauszahlung monatlich EURO 305,00

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

- Erneuerung der Haustüranlage in 2018
- Erneuerung Dusch-Bad in 2012

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven, familienfreundlichen Wohnlage der Stadt Frechen, im Stadtteil Hüheln gelegen.

Diese Wohnlage ist überwiegend gekennzeichnet durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, welche vielfach durch Spielstraßen erschlossen werden.



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, Allgemeinmediziner, 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 931, 145, 976 und 980. Fernverbindungen sind über die Bundesautobahnen A1, A4 und A57 mit dem PKW ebenfalls zügig zu erreichen. Der gut erreichbare Flughafen Köln-Bonn eröffnet weitere Fernverbindungsmöglichkeiten.

Sonstiges

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

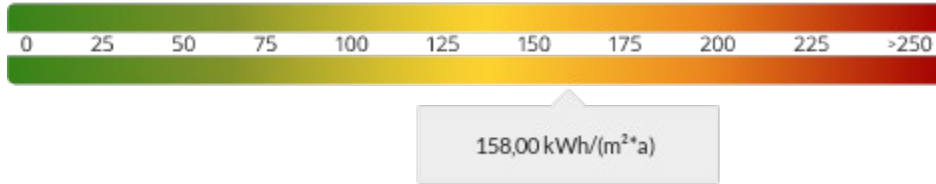
Möchten auch Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

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

Energieverbrauchsausweis



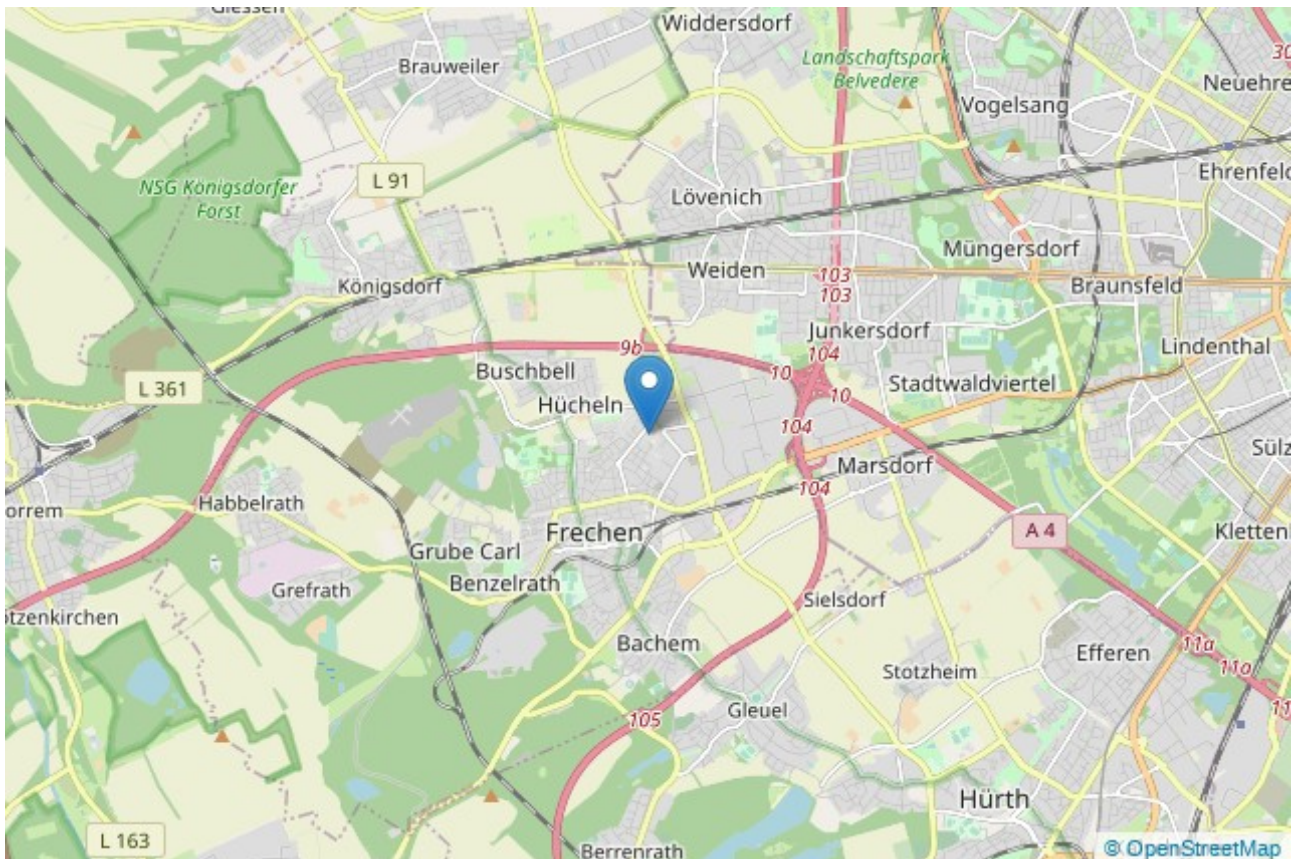
Endenergieverbrauch	158 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	Gas
Gültig bis	21.03.2024

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 - Hüheln





Frontansicht



Wohnen



Kind / Arbeiten



Schlafen



Flurbereich



Kochen



Bad



Gäste-WC



Grundriss