

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frechen-Königsdorf Helle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Domblick in Ruhiglage von Königsdorf



Objekt-Nr. OM-325702

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Diana Schüttler

50226 Frechen-Königsdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Ortsrandlage von Frechen-Königsdorf befindet sich die angebotene Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss eines im Jahre 1992 erbauten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude verfügt über 8 Wohneinheiten, die zum Großteil von ihren Eigentümern bewohnt werden.

Der untere Bereich der Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 87 qm, welche sich auf 3 Zimmer, 2 Bäder (ein Wannen- und ein Duschbad), Küche, Diele, einen begehbaren Abstellraum, sowie eine Dachloggia verteilen. Der obere Bereich der Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von 48 qm, die sich auf 2 Zimmer verteilen, welche aktuell als Büro und Gästezimmer genutzt werden.

Die Lage und Aufteilung der einzelnen Wohnräume können Sie den beigefügten Grundrisszeichnungen entnehmen.

Durch die im Jahr 2020 eingebauten Klimageräte im unteren sowie oberen Bereich, lässt sich auch im Hochsommer in allen Räumen ein angenehmes Raumklima herstellen. Im Winter können die Klimageräte außerdem durch ihre Heizfunktion bei Bedarf für zusätzliche Wärme sorgen.

Die vorhandene Einbauküche kann übernommen werden und ist im Kaufpreis enthalten.

Ein Gemeinschaftsgarten hinterm Haus lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für gesellige Aktivitäten.

Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum und einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

2 Tiefgaragenstellplätze können für 15.000 € pro Stellplatz zusätzlich erworben werden.

Zusammenfassend bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen.

## Ausstattung

- 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung
- 2 Bäder (Duschbad + Wannenbad)
- Erneuerung Duschbad in 2012
- Dachloggia
- Markise
- 2 Klimageräte (Kühl + Heizfunktion)
- Einbau neuer Kunststofffenster in 2022 (exkl. Dachfenster)
- Eichenholzparkett
- Sonnenschutzrollos und Verdunklungsplissees
- Gas-Zentralheizung
- Einbauküche
- Einbauschränk Dachschräge
- Abstellraum
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplätze (optional)

- Gemeinschaftsgarten
- Ruhige und beliebte Lage
- Gute Anbindung
- Domblick

## Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich am Ortsrand von Frechen-Königsdorf in Feldnähe mit Blick auf den Kölner Dom.

Königsdorf ist einer der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile im Westen von Köln, denn es vereint ländlichen Charme mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Leben der Domstadt und bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und Zentralität.

### Eingebettet in grüner Umgebung

Die Lage zeichnet sich durch eine besonders hohe Lebensqualität aus. Königsdorf ist von viel Natur umgeben, mit zahlreichen Spazier- und Radwegen entlang des Waldes und des nahen Königforsts, der sich für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Wandern oder Radfahren hervorragend eignet. Auch das beliebte Erholungsgebiet rund um den Försterweiher ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

### Optimale Verkehrsanbindung

Dank der nahegelegenen Aachener Straße genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn A4 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung nach Köln, Aachen sowie zu den weiteren Städten des Rheinlandes. Die S-Bahn-Station Frechen-Königsdorf befindet sich ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Kölner Stadtzentrum (ca. 15 Minuten Fahrtzeit). Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erschlossen, mit verschiedenen Buslinien, die Sie bequem zu umliegenden Stadtteilen und Einkaufsmöglichkeiten bringen.

### Hohe Lebensqualität und Infrastruktur

Frechen-Königsdorf ist bekannt für seine gehobene Wohnqualität und attraktive Infrastruktur. Neben der idyllischen Lage bietet der Stadtteil eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten für Familien. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhändler und Restaurants sorgen für eine ausgezeichnete Versorgung des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe.

### Exklusive Wohngegend mit hohem Freizeitwert

Königsdorf besticht durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage, die vor allem von Familien, Berufspendlern und Naturfreunden geschätzt wird. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Umgebung zeigt, dass Königsdorf als äußerst gefragte und begehrte Wohngegend gilt – und das nicht ohne Grund: Hier lebt es sich ruhig, aber dennoch sehr zentral, mit allen Annehmlichkeiten einer modernen und komfortablen Lebensweise.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essbereich 1

# Exposé - Galerie



Essbereich 2



Duschbad



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Büro

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 1



Gästezimmer 2

# Exposé - Galerie

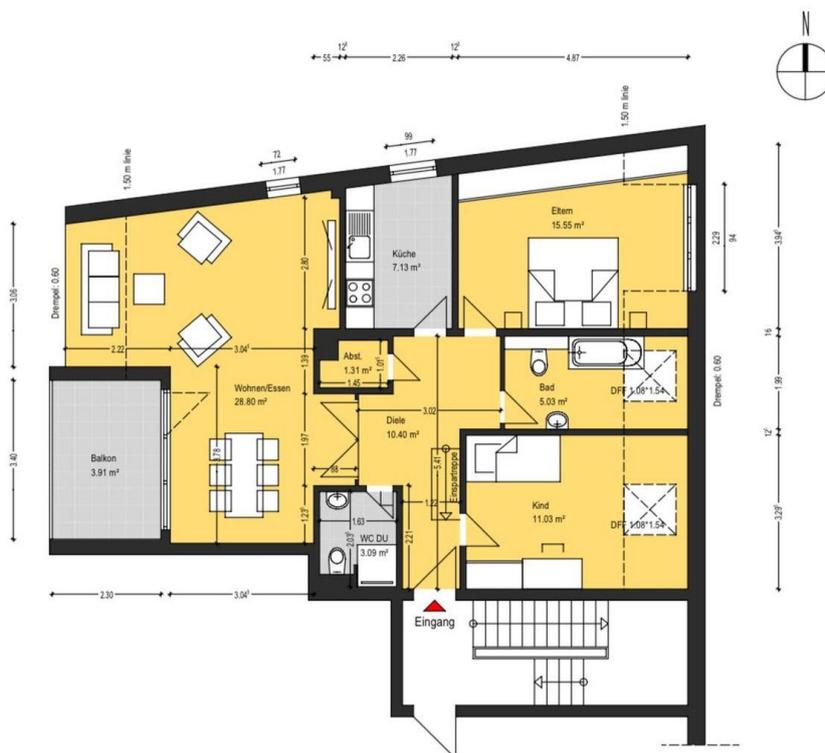


Außenansicht

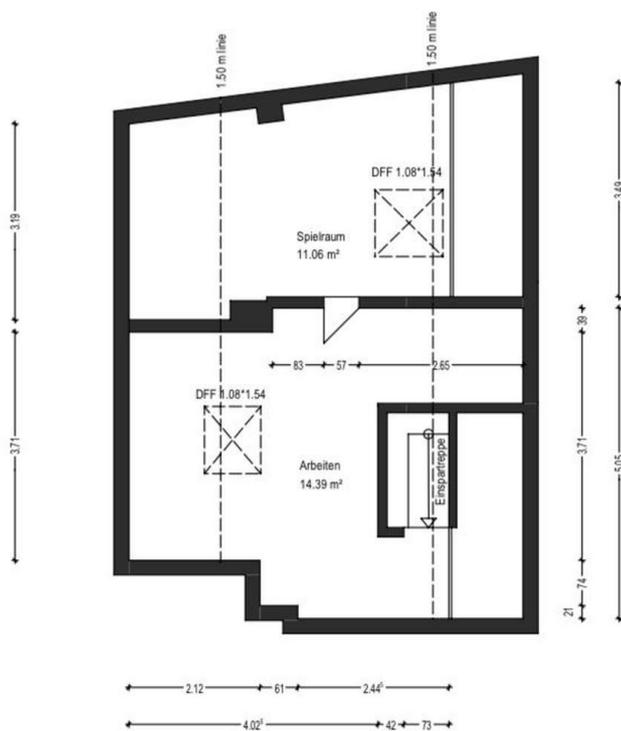


Ausblick Richtung Köln

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1 unten



Grundriss 2 oben