

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++



Köln Str. 102
50226 Frechen

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR

Scout-ID: 147263585
Objekt-Nr.: AF42

iDEAL²
Immobilien

Ihr Ansprechpartner:

iDEALquadrat Immobilien Peter Ehser + Torben Lohbeck
GbR

Herr Torben Lohbeck

E-Mail: t.lohbeck@idealquadrat.de

Tel: +49 2235 4777032

Mobil: +49 1512 3340671

Web: <http://www.idealquadrat.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	33,50 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2014

Hausgeld: 152,00 EUR

Vermietet: Ja

Mieteinnahmen pro Monat: 610,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57% inkl. 19% MwSt.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer bzw. der uns vorliegenden Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung können für die gemachten Angaben keine Gewähr übernommen werden.

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++



Kölner Str. 102
50226 Frechen

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR

Objektbeschreibung:

Sie suchen das gewisse Extra? Das Alpha Forum vor den Toren Kölns verbindet innovative und moderne Architektur mit praktischen Grundrissen - eine Wohnung, in der sich jeder einfach wohlfühlen muss:
offene Wohnküche, 2 Balkone, Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates Schlafzimmer mit Balkonzugang.

Ausstattung:

Die Ausstattung im Alpha Forum

- klare und moderne Architektur
- moderner Aufzug
- helles Treppenhaus
- Kunststoffenster mit Dreischeibenisolierverglasung
- attraktive Badgestaltung in Feinsteinzeug und zeitlosen, klassischen Sanitärobjekten
- Fussbodenheizung

In der Wohnung befindet sich eine voll ausgestattete, moderne Einbauküche.
Die Einbauküche kann durch den Käufer für 3.000€ übernommen werden.

Lage:

Das Alpha Forum befindet sich in Frechen, unmittelbar an der Kölner Stadtgrenze. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung gelangen Sie in nur wenigen Minuten in die Kölner Innenstadt oder auf den Kölner Autobahnring. Auch Frechen bietet eine gewachsene und eigenständige Infrastruktur. Fußläufig erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der angrenzenden Fußgängerzone.

Prädestiniert durch die hervorragende Verkehrsanbindung eignet sich der Standort für Familien, Berufspendler, Studenten oder Singles – mit oder ohne PKW. Der nahe gelegene Frechener Bahnhof garantiert eine direkte Anbindung in die Kölner Innenstadt im 10 Min. Takt (Linie 7). In wenigen Fahrminuten gelangen Sie auf das Autobahnnetz in alle Himmelsrichtungen (A1, A4, A61).

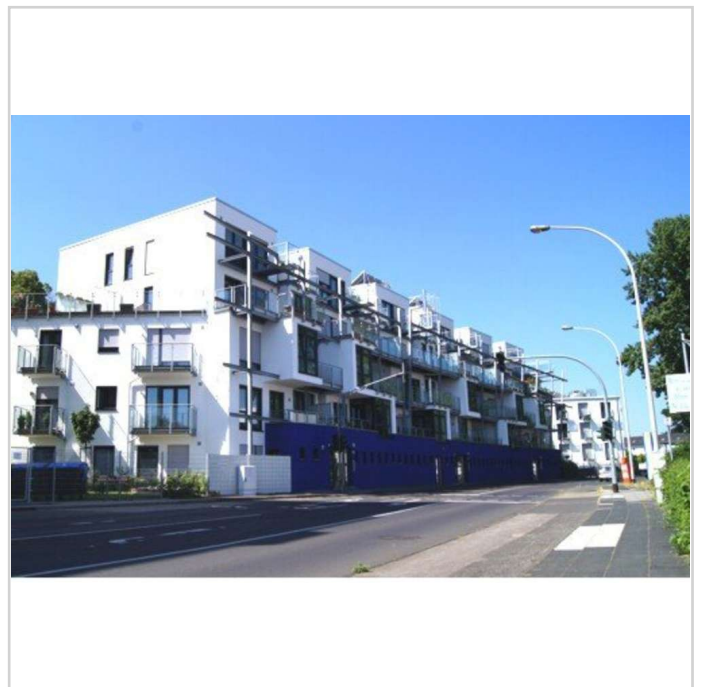
Sonstiges:

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, ist eine Besichtigung nur eingeschränkt möglich.

Gerne stehen wir für alle Fragen zur Ihrer Verfügung. Rufen Sie uns an, schicken Sie uns eine Mail oder nutzen Sie das Kontaktformular.



Titelbild AF



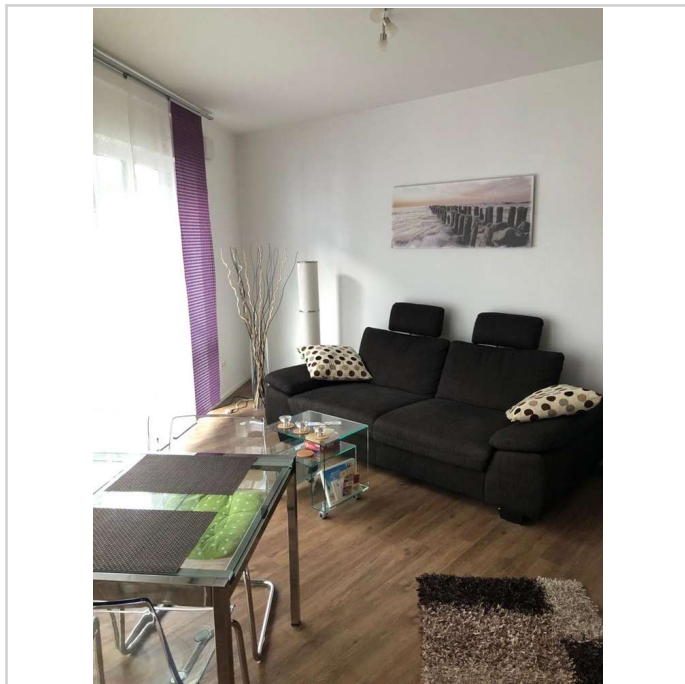
Vorderansicht

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++

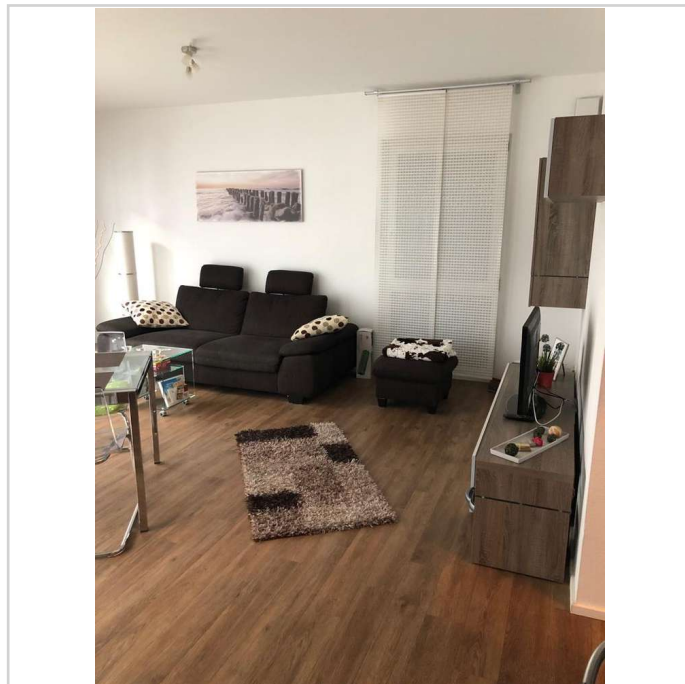


Kölner Str. 102
50226 Frechen

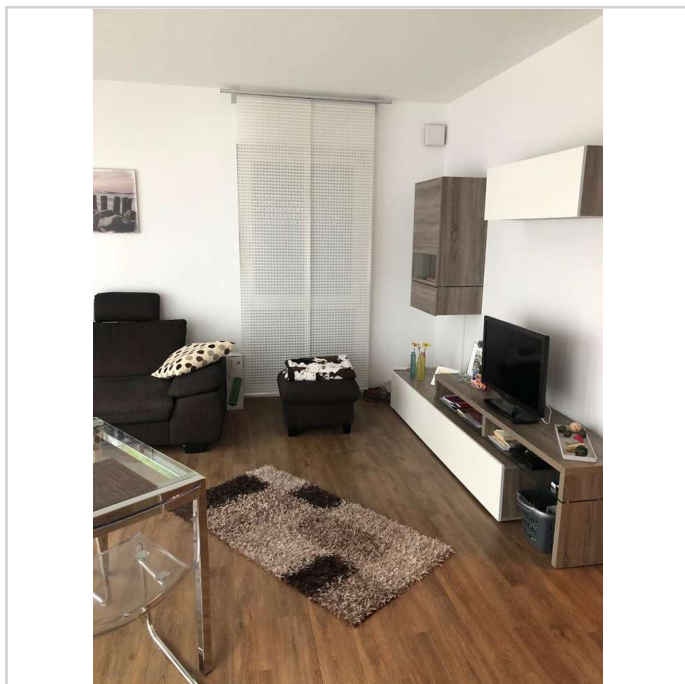
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR



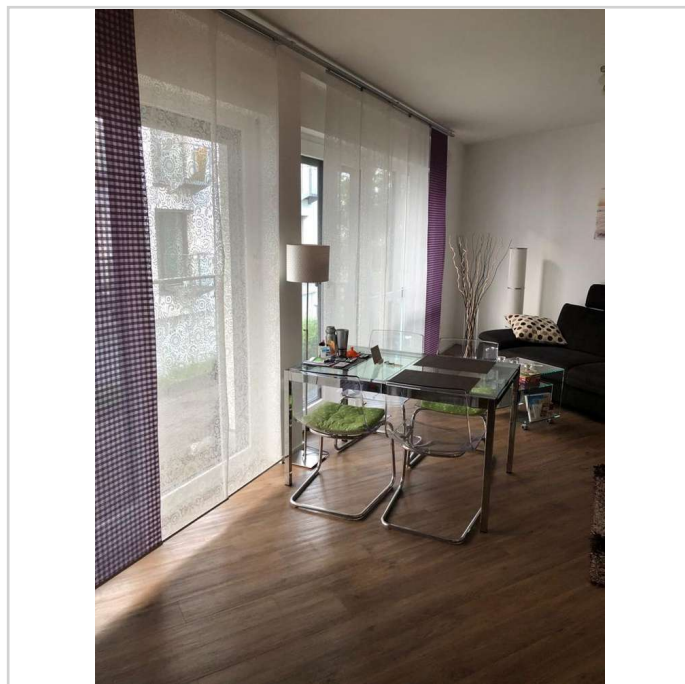
Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



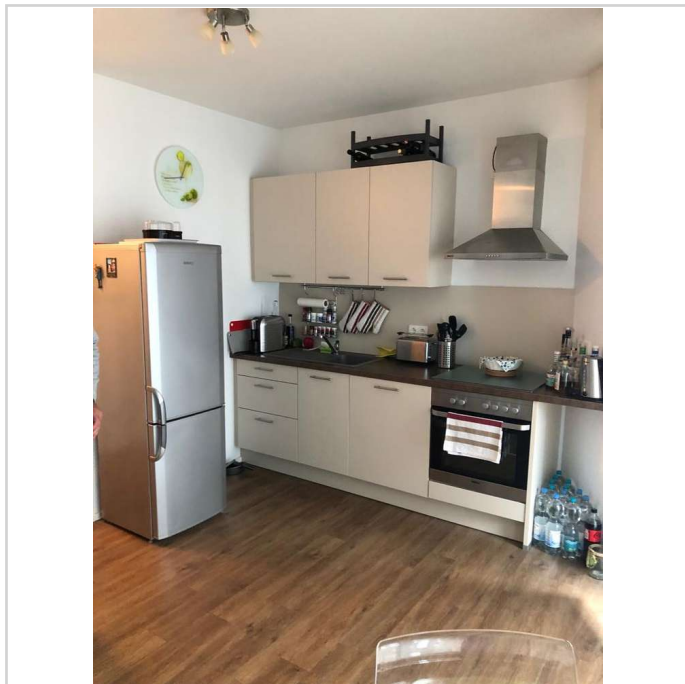
Essbereich

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++

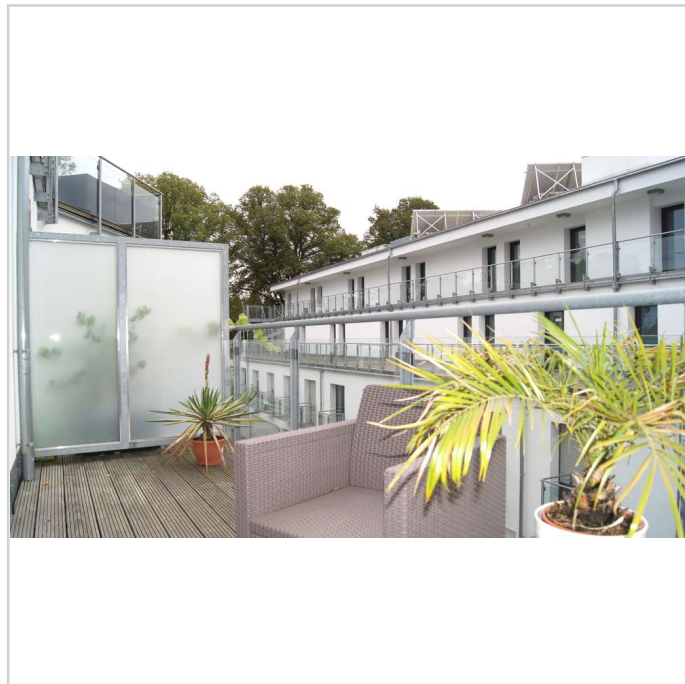


Kölner Str. 102
50226 Frechen

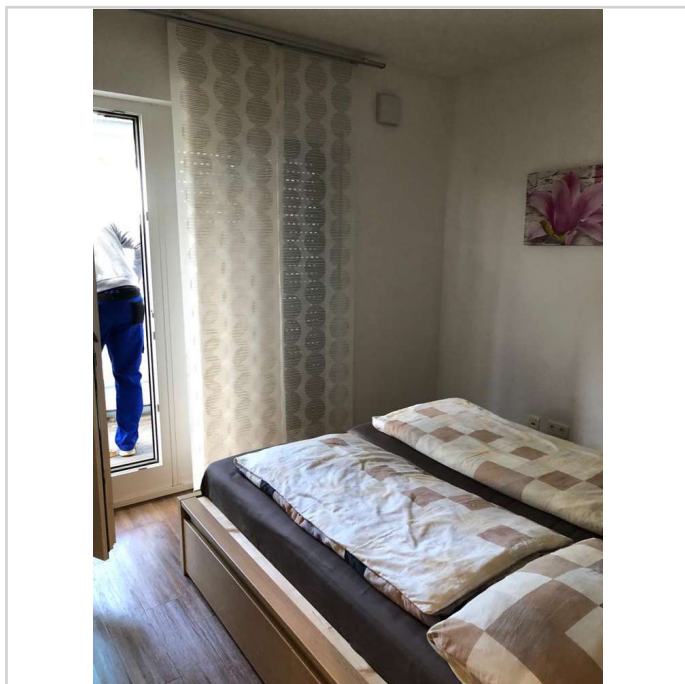
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR



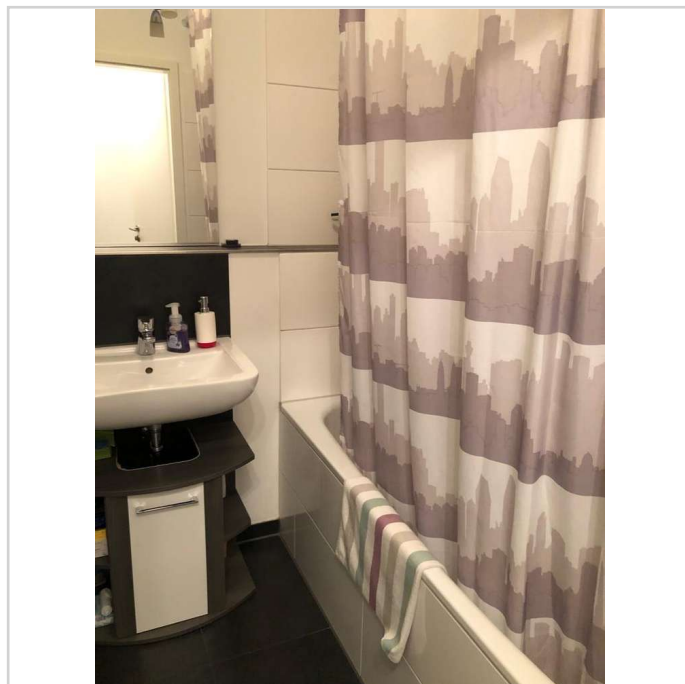
Küche



Balkon Ansicht II



Schlafzimmer



Badezimmer

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++



Kölner Str. 102
50226 Frechen

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Adresse: Gebäudelort:
Kölner Str. 102, 104 und 106, 50226 Frechen
ALPHA FORUM Haus 2.4 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes CO₂-Emissionen ¹⁾ 8,5 kg/(m²·a)
33,5 kWh/(m²·a) Effizienzklasse A

↑ 38,1 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtennergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾ Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Einkaufspreiskategorie Istwert: 0,81 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert: 54,6 kWh/(m ² ·a) Energieeffizienzklasse der Gebäudeteile H₁ Istwert: 0,407 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert: 0,500 kWh/(m ² ·a) Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input checked="" type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
--	---

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für		Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	
Erdgas H	28,0	4,6	32,6
Strom-Mix	---	0,8	0,8
	---	---	---

Ersatzmaßnahmen ³⁾ Vergleichswerte Endenergiebedarf

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWRmWG
 Die um 15 % verschärfen Anforderungswerte sind eingehalten.
 Die Anforderungswerte der EnEV sind um 15,0 % verschärft.

Primärenergiebedarf
 Verschärfter Anforderungswert: 46,4 kWh/(m²·a)
 Transmissionskoeffizient H_T
 Verschärfter Anforderungswert: 0,425 W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere liegen klassische oder Baubedingungen erlaubten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{net}).

¹⁾ Heißwassergebiet
²⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
³⁾ ggf. einschließlich Kühlung
⁴⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
⁵⁾ ggf. einschließlich Kühlung
⁶⁾ EEPH: Erdbebenkennlinie; MPM: Mehrfamilienhäuser

Energieausweis AF2-4

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++



Kölner Str. 102
50226 Frechen

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR



Grundrisse Haus 4 - WE42

AlphaForum Frechen ++ Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen ++



Kölner Str. 102
50226 Frechen

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,00 m²
Kaufpreis: 249.500,00 EUR

