

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR

Scout-ID: 137514256  
Objekt-Nr.: V1030

## Ihr Ansprechpartner:

Klaus Müller Immobilien GmbH  
Herr Klaus Müller  
E-Mail: [info@klaus-mueller-immobilien.de](mailto:info@klaus-mueller-immobilien.de)  
Web: <http://www.klaus-mueller-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	sofort
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	70,00 EUR
Heizkosten:	130,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Kaution:	3 Monatsmiete (ohne Nebenkosten)

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 725,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese schöne Zweizimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Sechsfamilienhauses in einer ruhigen Anliegerstraße von Frechen-Königsdorf. Sie wurde soeben komplett renoviert und ist sofort bezugsfrei.

Grundriss-Aufteilung:

- Wohnzimmer (mit Südbalkon),
- Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkon),
- separate Küche,
- großzügige Diele,
- Badezimmer mit Badewanne und Duschköglichkeit. Das Bad wurde ganz neu eingebaut.

Die Wände wurden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

Die Böden wurden neu mit hochwertigem Vinyl belegt.

Die Wohnung wird renoviert übergeben und ist sofort bezugsfrei.

Die Außenwände der Wohnung wurden dieses Jahr mit einer modernen Fassade mit sehr guter Wärmedämmung versehen.

Auch das Dach des Hauses wurde gedämmt.

Es wurden moderne Kunststoffenster mit Dreifach-Verglasung eingebaut.

Durch diese moderne energetische Ausstattung haben Sie größtmöglichen Schutz gegen steigende Energiekosten. Vorsichtshalber wurde der Abschlag für die Heizkosten mit 130 € großzügig angesetzt, damit Nachzahlungen möglichst vermieden werden können. Der Energieausweis wurde vor der energetischen Sanierung erstellt.

Im Keller befindet sich ein Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche, in der Sie Ihre Waschmaschine aufstellen und Ihre Wäsche trocknen können.

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung dazu. Er ist mit 30 € in der Miete berücksichtigt.

\*\*\*\*\*

Bei Interesse erwarten wir gern Ihre Kontaktaufnahme. Benutzen Sie hierfür bitte das Kontaktformular auf dieser Webseite.

Um die Bearbeitung zu beschleunigen, helfen Sie uns z.B. mit folgenden Angaben:

- Anzahl der Personen, die einziehen möchten
- Alter, Beruf, Einkommen
- gewünschter Einzugstermin
- Grund für den Wohnungswechsel

Telefonische Anfragen können vorab leider nicht beantwortet werden.

## Ausstattung:

- Neue Kunststoffenster mit Dreifachverglasung
- Vinylböden
- Neues Badezimmer
- Zwei Balkone
- Wände tapeziert und gestrichen
- Tiefgarage
- Waschküche
- Gaszentralheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- TV über Internet (keine SAT-Schüssel)

## Lage:

- Ruhige Anliegerstraße in reiner Wohngegend (Tempo 30)
- Waldnähe
- Bushaltestelle direkt am Haus

## Sonstiges:

Wunschieter sind eine berufstätige Einzelperson oder ein berufstätiges Paar. Ein festes Einkommen aus einer Berufstätigkeit wird vorausgesetzt.

Sollte dies auf Sie zutreffen, erwarten wir gern Ihre Kontaktaufnahme mit dem Kontaktformular auf dieser Webseite. Anschließend stehen wir gern für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Bei Interesse erwarten wir gern Ihre Kontaktaufnahme. Benutzen Sie hierfür bitte das Kontaktformular auf dieser Webseite.

Um die Bearbeitung zu beschleunigen, helfen Sie uns z.B. mit folgenden Angaben:

- Anzahl der Personen, die einziehen möchten
- Alter, Beruf, Einkommen
- gewünschter Einzugstermin
- Grund für den Wohnungswechsel

Telefonische Anfragen können vorab leider nicht beantwortet werden.

\*\*\*\*\*

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten und dabei 50% der üblichen Maklerkosten sparen? Hier finden Sie Informationen dazu:  
[www.hausverkauf-perfekt.de](http://www.hausverkauf-perfekt.de)

\*\*\*\*\*

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR



Ansicht (4)



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon 1 (Wohnz. Straßenseite)

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR



Diele



Diele



Küche



Schlafzimmer

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

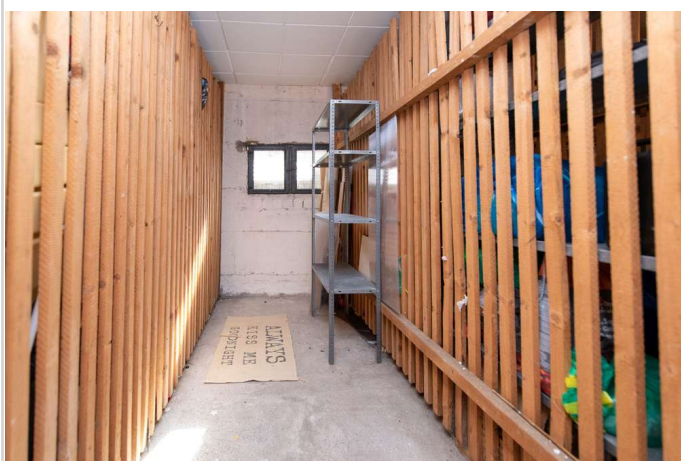
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR



Balkon 2 (Schlafz. Rückseite)



Bad



Mieterkeller



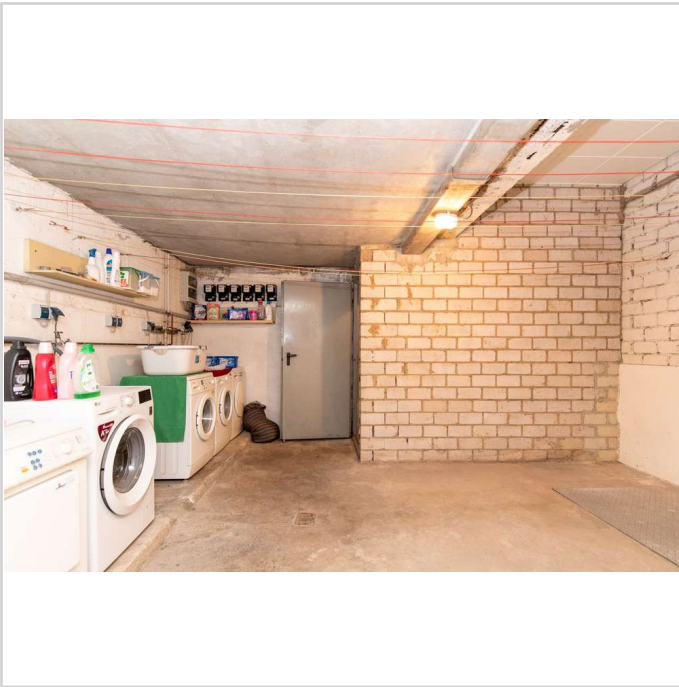
Tiefgarage

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR



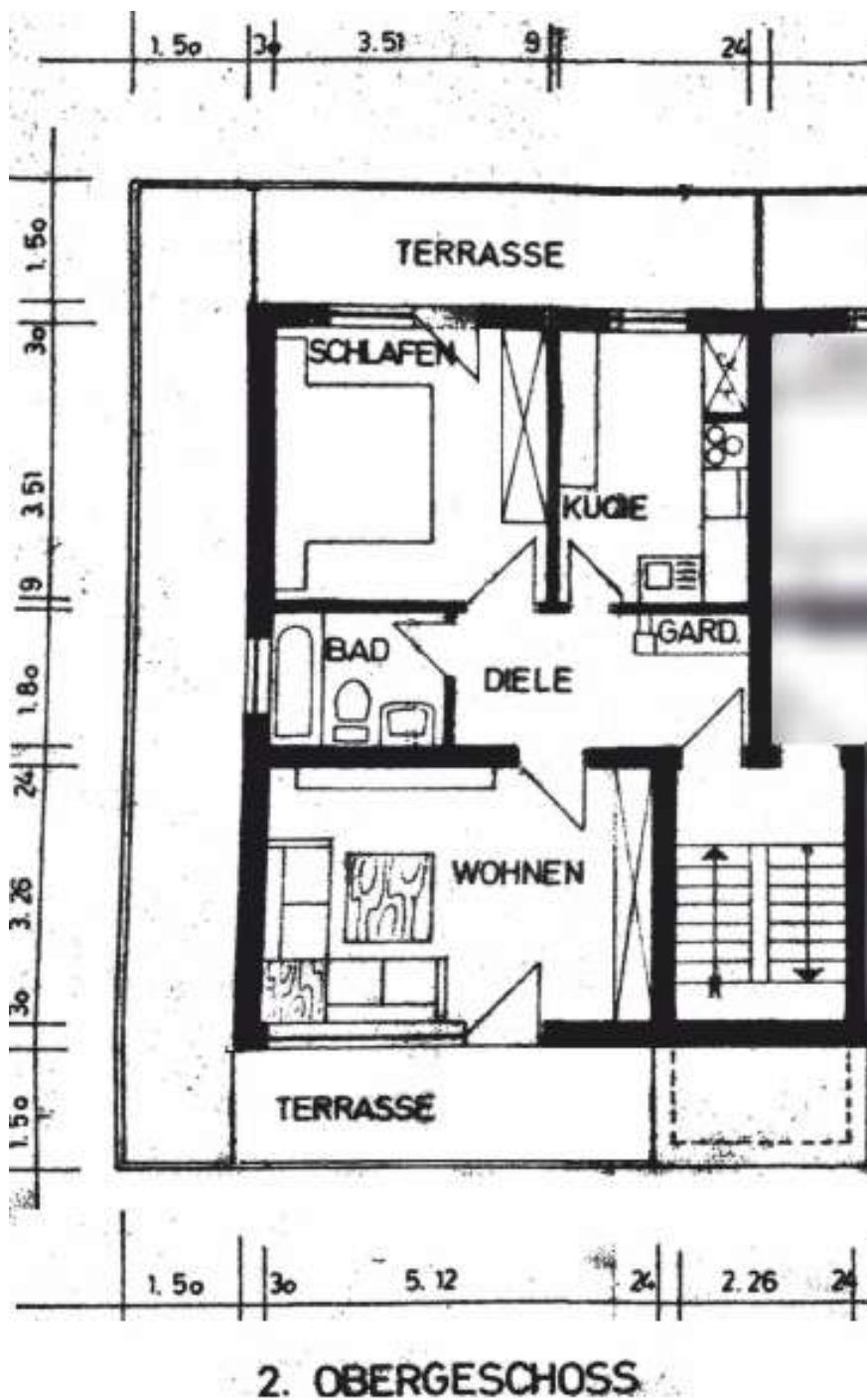
Wäschekeller

# Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



Triftweg 44a  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR



Grundriss 2. OG links

## Frechen-Königsdorf: Toprenovierte Zweizimmerwohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenplatz



**Triftweg 44a**  
50226 Frechen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 525,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 725,00 EUR

