

Frechen

# Stilvolles Mehrfamilienhaus mit zeitlosem Charakter und luxuriösem Anbau in zentraler Lage.

Objektnummer: 2441015A1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 367,22 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 474 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Auf einen Blick

Objektnummer	2441015A1	Kaufpreis	980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 367,22 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1980	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Gesamtfläche	ca. 367 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	VERBRAUCH
		Endenergie- verbrauch	200.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	F

Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

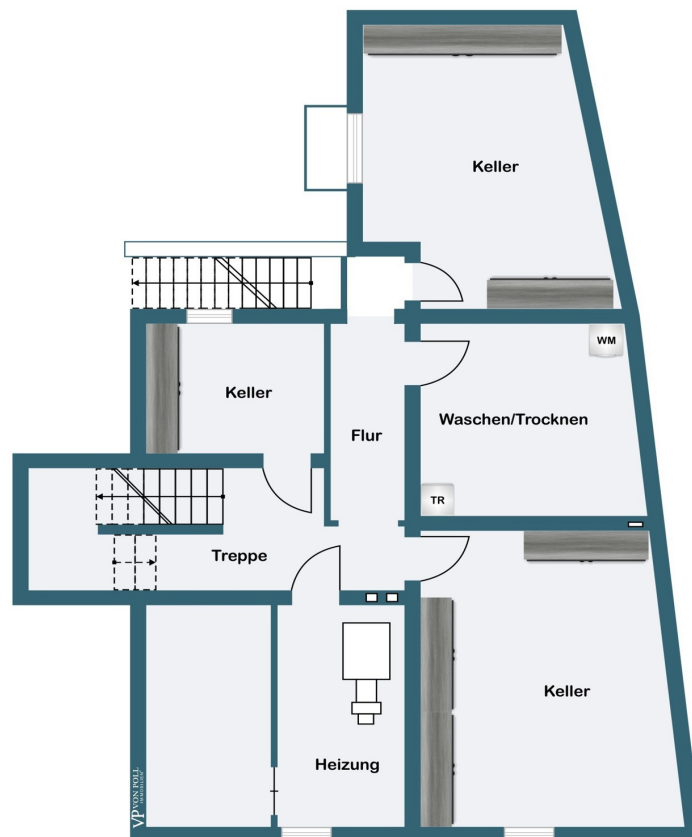
## Die Immobilie

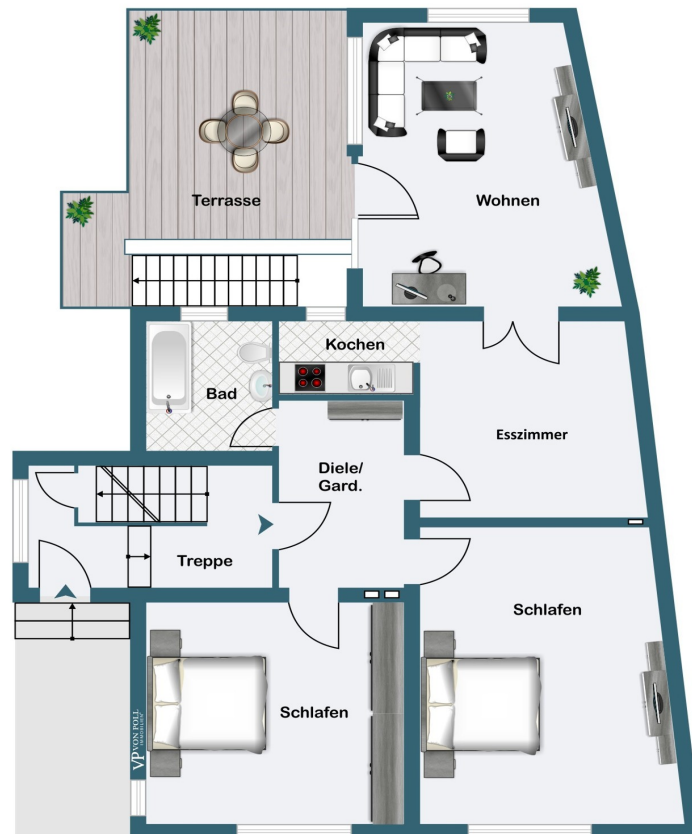




Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

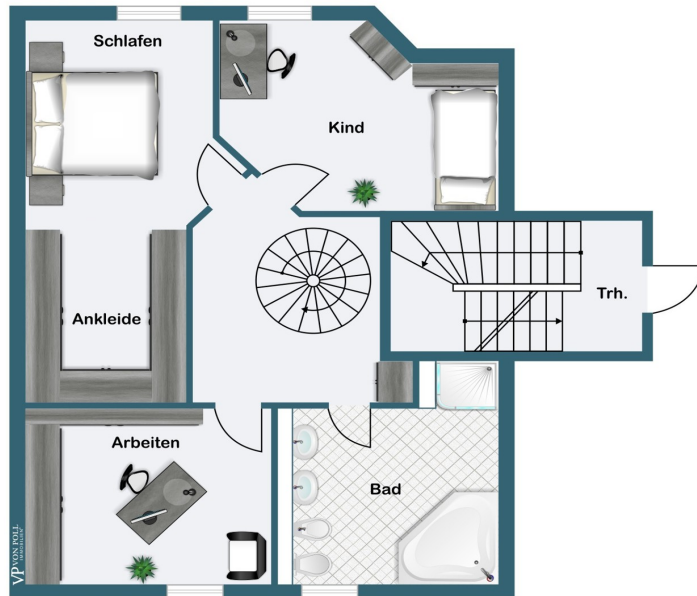
## Grundrisse

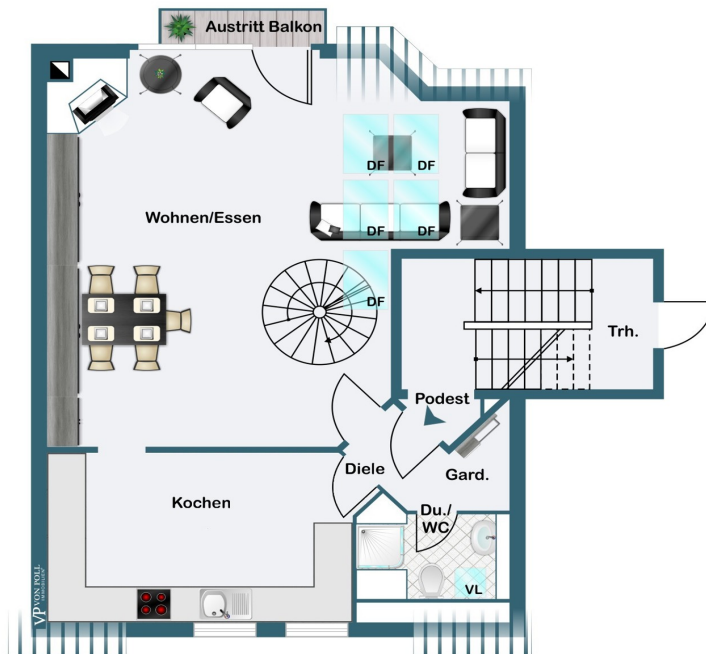


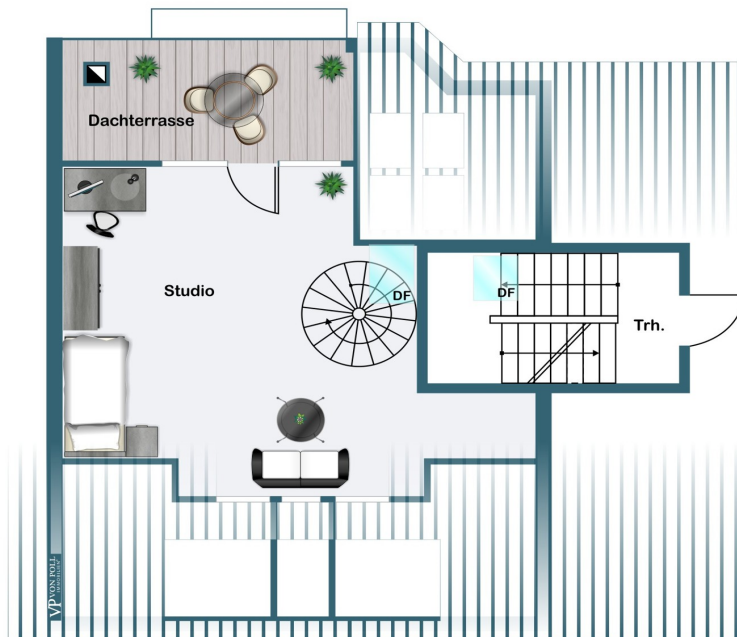


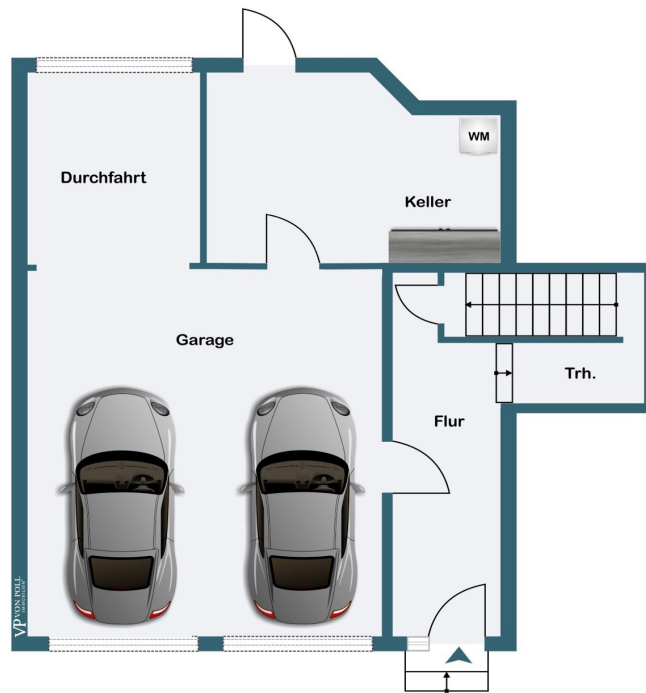












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit modernem Anbau im Herzen von Frechen-Königsdorf an der Hauptverkehrsader des Stadtteils. Ein Teil dieses gepflegten Mehrfamilienhauses in massiver Backsteinbauweise wurde 1930er-Jahre erbaut, eher es in den 1980er-Jahren erweitert wurde. Zusätzlich wurde im Jahr 1993 durch eine moderne, großzügige Maisonette-Wohnung oberhalb der Doppelgarage aufgestockt. Das Objekt besticht durch seine harmonische Kombination aus klassischer Architektur und zeitgemäßen Akzenten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 474 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von insgesamt 367 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier attraktive Einheiten, die den Mietern eine angenehme Wohlfühlatmosphäre bieten. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss verfügen jeweils über ca. 82 m<sup>2</sup>. Große Fenster fluten die Räume mit Tageslicht, was für ein helles und einladendes Gefühl sorgt. Besonders charmant präsentiert sich die Wohnung in der obersten Etage mit ihren ca. 66 m<sup>2</sup>, in der sichtbare Holzbalken den Räumen einen warmen, rustikalen Charakter verleihen. Diese liebevoll integrierten Details schaffen ein behagliches und geborgenes Ambiente. Ein weiteres Highlight ist die beträchtliche Maisonettewohnung, welche sich auf drei Etagen aufteilt. Auf ca. 137 m<sup>2</sup> erstrecken sich ebenfalls lichtdurchflutete Räume, die durch die großen Fenster und den offenen Schnitt eine luftige und moderne Umgebung schaffen. Die integrierte Sauna bietet einen luxuriösen Rückzugs- und Erholungsort. Der Kamin im Essbereich verleiht ein wohnliches Gefühl und lädt zum gemütlichen beisammen sein ein. Die Rückseite des Hauses eröffnet den Blick auf einen idyllisch gestalteten, gemeinschaftlich genutzten Garten. Jede Wohnung verfügt entweder über einen Balkon oder eine Terrasse, die den direkten Zugang zu dieser grünen Oase ermöglichen. Die üppige Begrünung sorgt für Privatsphäre und schafft für die Mieter einen idealen Ort zur Entspannung. Aktuell ist das Mehrparteienhaus vollständig vermietet. Die jährliche Mieteinnahmen liegen bei ca. 44.820,00 Euro / Jahr (netto).

Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Frechen-Königsdorf, einer westlich von Köln gelegenen Ortschaft, die für ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Umgebung kombiniert städtischen Komfort mit einer naturnahen und ruhigen Atmosphäre und bietet somit ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Lebensweise bevorzugen. Zusätzlich steigert die hervorragende Verkehrsanbindung die Attraktivität des Standorts. Der S-Bahnhof Frechen-Königsdorf ist nur etwa 900 Meter entfernt und bietet eine direkte Anfahrt in die Kölner Innenstadt. Pendler gelangen mit der S-Bahn in nur 15 Minuten an den Kölner Hauptbahnhof, was eine schnelle und unkomplizierte Vernetzung mit regionalen und nationalen Bahnlinien gewährleistet. Zudem stellt die ca. 7 Minuten entfernte Autobahn A4 eine bequeme Erreichbarkeit sowohl von Köln als auch vom Umland sicher. Der internationale Flughafen Köln/Bonn kann in ca. 25 Autominuten angefahren werden. Die Infrastruktur in Königsdorf ist erstklassig entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte und Bäckereien befinden sich im Umkreis von einem Kilometer und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das Rhein-Center, nur ca. 9 Minuten Fahrtzeit vom Objekt entfernt, bietet eine beeindruckende Auswahl an Fachgeschäften, die nahezu alle Bedürfnisse abdecken. Hier finden Sie alles von Mode und Elektronik bis hin zu Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, was es zu einem beliebten Ziel für Einkäufe und Freizeitgestaltung macht. Apotheken und medizinische Einrichtungen in der Gegend bieten eine umfassende Versorgung. Familien mit Kindern profitieren von mehreren Kindergärten und Schulen in der Umgebung, was den Alltag besonders behaglich macht. Auch die Freizeitmöglichkeiten im nächsten Umfeld tragen zum positiven Erscheinungsbild des Standorts bei. In etwa 500 Meter Entfernung lädt der beliebte Königsdorfer Forst zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Gleichzeitig liegt zwischen der lebendigen Kölner Innenstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten nur eine Strecke von etwa 13 Kilometer und ist somit in wenigen Minuten mit dem Auto oder der S-Bahn anzufahren. Diese Lage bietet eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung und verspricht eine hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 2441015A1 - 50226 Frechen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln – Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)