

Frechen – Frechen

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Frechen

????????? ??????????: 24456026

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 77,55 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456026	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 77,55 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	1991	???????????????????? ??????	ca. 6 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	???????	?????????

????????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	76.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	19.06.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?? ?????????



???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?? ?????????



???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?? ?????????



???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?? ?????????



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

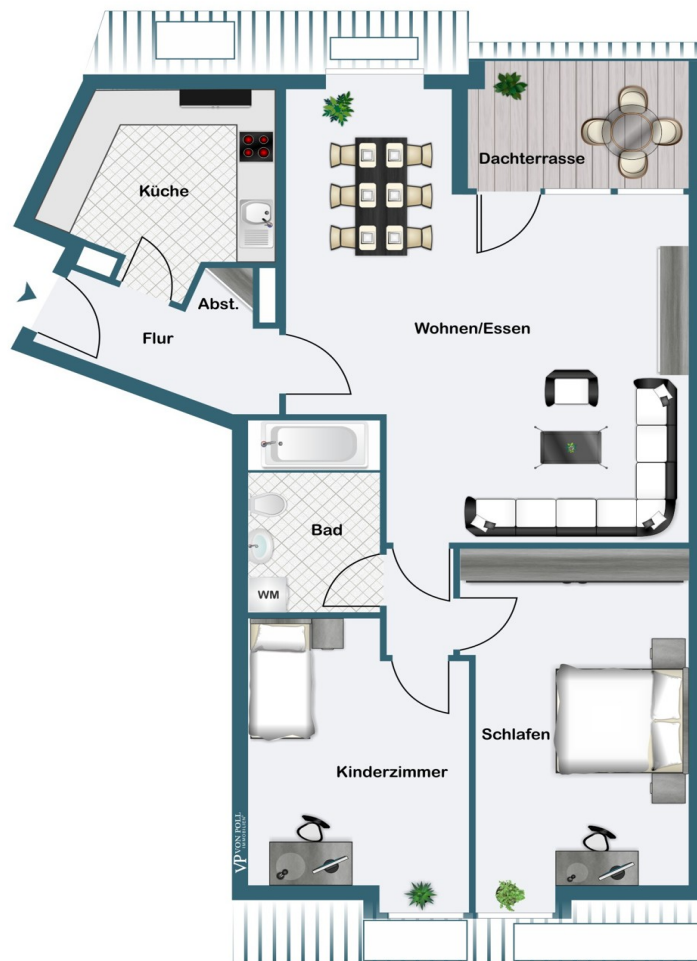
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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



???????? ?????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

??? ?????? ???????????

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und einem Tiefgaragenstellplatz im beliebten Zentrum von Frechen. Die ca. 78m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 20 Parteien und wurde im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtet. Über ein großzügiges Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreichen Sie auf der 4. Etage die attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in das Herzstück der Wohnung. Dieses bildet der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein Essbereich lässt sich hervorragend im hellen Wohnbereich integrieren. Die Wohnung verfügt zudem über eine Fußbodenheizung mit einem kürzlich erneuerten Heizkreisverteiler. Von der Diele abgehend befindet sich außerdem die großzügige Küche, die ausreichend Stauraum bietet. Über eine weitere Diele gelangen Sie zu den beiden Schlafzimmern und dem Badezimmer. Das größere der beiden Schlafzimmer verfügt über eine intelligent geplante Nische für einen großen Kleiderschrank, sowie ausreichend Platz für ein großes Doppelbett mit Nachttischen. Das kleinere der beiden Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und bietet ebenfalls einen praktisch geplanten Grundriss. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum mit ca. 6m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem gemeinschaftlichen Raum zum Wäschetrocknen. Außerdem ist ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten. Das monatliche Hausgeld beträgt 365,71 € zzgl. 20,13 € Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Die Warmmiete beträgt 1.001,00 € und setzt sich wie folgt zusammen: 620,00 € Kaltmiete, 50,00 € Stellplatz und 331,00 € Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten. Die Kaltmiete für die Wohnung und den Stellplatz wurden zuletzt im Juni 2024 um ca. 5,26 % erhöht. Zusammengefasst bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Auch eignet sich die Wohnung aufgrund ihrer nachgefragten Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Miete eine attraktive Rendite erzielen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

??? ??? ??? ????????????

Frechen ist eine Stadt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, die direkt an die westliche Stadtgrenze von Köln angrenzt. Die Stadt ist eine attraktive Wohngegend mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage. Die A1, A4 und A61 sind in wenigen Minuten zu erreichen und bieten eine schnelle Anbindung an die Großstädte Köln, Bonn und Aachen. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Darüber hinaus gibt es ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit Bussen und Bahnen, die die Stadt und die umliegenden Städte und Gemeinden miteinander verbinden. Frechen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und Cafés in der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Zudem gibt es ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Sportvereine, Schwimmbäder, Fitnessstudios, Kinos und Theater. Frechen ist auch für seine grüne Umgebung bekannt. Die Stadt grenzt an den Königsdorfer Wald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen einlädt. Auch der nahe gelegene Naturpark Rheinland ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Reiten. Insgesamt bietet Frechen eine attraktive Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage. Die Stadt verbindet das Leben in einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu den umliegenden Städten und bietet somit eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen.

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24456026 - 50226 Frechen – Frechen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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