

Frechen

Gepflegtes 6-Parteien-Haus mit Balkonen, Garagenhof und Stellplätzen in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 2641010A1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420 m² • GRUNDSTÜCK: 681 m²

Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

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

Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Auf einen Blick

Objektnummer	2641010A1	Kaufpreis	930.000 EUR
Wohnfläche	ca. 420 m²	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1961	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	2 x Freiplatz, 6 x Garage	Gesamtfläche	ca. 420 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 420 m²

Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	02.04.2036	Endenergieverbrauch	181.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Die Immobilie



Objektnummer: 2641010A1 - 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: 2641010A1 - 50226 Frechen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Wohnlage, das insbesondere für Investoren eine nachhaltige und wertstabile Kapitalanlage darstellt. Die Immobilie überzeugt durch ihren soliden Gesamtzustand, kontinuierlich durchgeführte Modernisierungen sowie eine gut vermietbare Struktur.

Das Objekt umfasst mehrere Wohneinheiten mit funktionalen, gefragten Grundrissen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine hohe Vermietbarkeit und spricht eine breite Mieterzielgruppe an. Besonders hervorzuheben ist, dass jede Einheit über einen eigenen Balkon verfügt – ein Ausstattungsmerkmal, das die Attraktivität am Mietmarkt deutlich steigert und langfristig stabile Mieteinnahmen unterstützt.

Wesentliche Investitionen in den Werterhalt wurden bereits vorgenommen: Die Fenster wurden 1993 sowie zuletzt 2021 erneuert, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt. Darüber hinaus wurde die Fassade 2006 umfassend saniert und gedämmt. Diese Maßnahmen reduzieren den zukünftigen Instandhaltungsaufwand und tragen zur Sicherung der Rendite bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Stellplatzsituation: Sechs Garagen sowie zwei Außenstellplätze bieten ein zusätzliches Vermietungspotenzial und erhöhen die Attraktivität für Mieter erheblich – ein nicht zu unterschätzender Faktor in vielen Wohnlagen.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, der auf eine kontinuierliche Bewirtschaftung schließen lässt. Für Investoren bedeutet dies eine verlässliche Ausgangsbasis ohne kurzfristigen Sanierungsdruck. Gleichzeitig bieten sich perspektivisch Optimierungsmöglichkeiten, etwa durch Anpassungen oder gezielte Weiterentwicklungen einzelner Einheiten.

Die Kombination aus solider Bausubstanz, bereits durchgeführten Modernisierungen und guter Vermietbarkeit macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer interessanten Gelegenheit für Anleger, die auf langfristige Wertentwicklung und stabile Cashflows setzen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich ein umfassendes Bild dieser Kapitalanlage machen können.

Einzelne Abbildungen und Visualisierungen in diesem Exposé, insbesondere im Bereich Zimmermöblierung und Ausstattung, wurden teilweise unter Einsatz von Künstlicher

Intelligenz zur Wahrung von Persönlichkeitsrechten erstellt.

Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Alles zum Standort

Makrolage:

Frechen gehört zum Rhein-Erft-Kreis und damit zu einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Nordrhein-Westfalens. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Millionenstadt Köln sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt profitiert von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in Logistik, Handel und mittelständischer Produktion. Der Rhein-Erft-Kreis verzeichnet seit Jahren eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung, was maßgeblich auf Zuzüge aus dem Kölner Stadtgebiet zurückzuführen ist. Viele Haushalte entscheiden sich bewusst für das Umland, um von niedrigeren Wohnkosten bei gleichzeitig guter Anbindung an den Kölner Arbeitsmarkt zu profitieren. Frechen zählt rund 54.000 Einwohner und verfügt über eine solide kommunale Haushaltslage.

Mikrolage:

Der Ortsteil Bachem liegt im südwestlichen Bereich von Frechen und ist als ruhiger, überwiegend wohngeprägter Stadtteil einzuordnen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist stabil, da Bachem sowohl für Familien als auch für Berufspendler in Richtung Köln interessant ist. Die Leerstandsquote im Frechener Stadtgebiet gilt als niedrig, was auf eine gesunde Marktlage hindeutet. Die dörfliche Struktur Bachems sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld mit überschaubarer Nachbarschaft.

Infrastruktur & Versorgung:

Die Nahversorgung wird über die Frechener Innenstadt sichergestellt, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Dort finden sich Supermärkte, Discounter, Drogeriemärkte sowie Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs. In Bachem selbst sind kleinere Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Stadt Frechen investiert kontinuierlich in den Erhalt und Ausbau der kommunalen Infrastruktur. Für Investoren relevant: Die Stadtentwicklung Frechens setzt auf moderate Nachverdichtung und Bestandsentwicklung, was langfristig die Attraktivität des Standorts stützt.

Verkehrsanbindung:

Bachem profitiert von der Nähe zur Bundesautobahn A1 sowie zur A4, die eine schnelle Anbindung an Köln, das Bergische Land und die Region Aachen ermöglichen. Der Frechener Stadtkern ist über die Stadtbahnlinie 7 an das Kölner Nahverkehrsnetz angebunden, sodass die Kölner Innenstadt in überschaubarer Fahrzeit erreichbar ist. Ergänzend verkehren Buslinien im Stadtgebiet. Für Pendler bietet sich zudem der nahe gelegene S-Bahn-Halt in Richtung Köln an. Die Verkehrsinfrastruktur ist insgesamt gut ausgebaut und sichert die Mobilität der Mieterschaft.

Objektnummer: 2641010A1 - 50226 Frechen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com