

Frechen

# Barrierefreie, moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz im Zentrum von Frechen!

Objektnummer: 26047019



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26047019	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2004	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



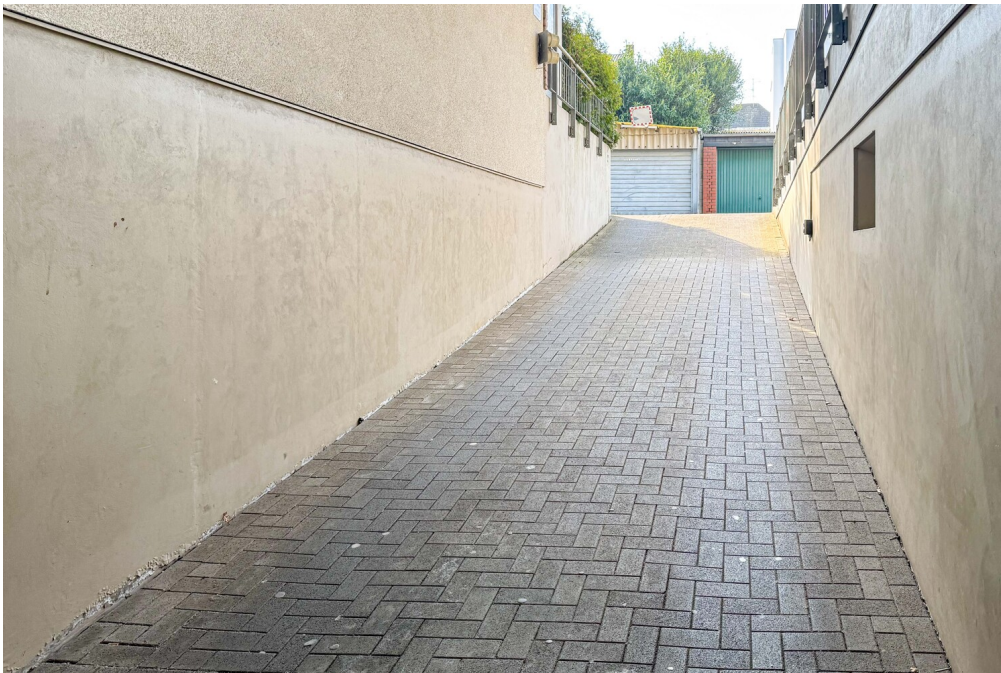
Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer vielseitigen, modern gestalteten Eigentumswohnung mit 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche! Diese helle, gut geschnittene Wohnung wird allen Ansprüchen gerecht. Sie ist barrierefrei zugänglich (auch Keller, Waschkeller und Tiefgarage) und bietet mit ihren 4 Zimmern und 2 Badezimmern sowohl Familien mit Kindern als auch Senioren ein fantastisches Heim!

Die Wohnung ist zeitlos-modern gestaltet und befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2004 fertiggestellt wurde. Moderne Böden und Bäder bieten eine geschmackvolle Basis für individuelle Einrichtungsideen. Große, raumhohe Fenster zum Balkon lassen Wohnzimmer und Küche hell und einladend erscheinen. Ein Einzug ist ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Bitte beachten Sie: Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner haben wir Gegenstände in den Räumen mit KI verändert oder entfernt. Der bauliche Zustand der Räume ist bildlich unverändert dargestellt.

Auch die zentrale Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen! Eine optimale Anbindung an städtische Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ist gewährleistet, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Vor dem Haus gibt es dennoch keinerlei Durchgangsverkehr, die entspannten Stunden auf dem Balkon werden nicht durch Straßenlärm beeinträchtigt.

Die Kombination aus, barrierefreiem Zugang, zentraler Lage und einem durchdachten Konzept macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für viele verschiedene Lebenssituationen: Ob als komfortabler Lebensmittelpunkt für die ganze Familie, Domizil für Senioren Zuhause für Paare – diese Immobilie überzeugt durch ihre Qualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität der Wohnung! Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

## Ausstattung und Details

### Wohnung:

- Wohnzimmer mit raumhohe Fenstern zum Balkon
- Erdgas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Böden, Bäder: modern gefliest
- Wohn- und Schlafräume: Parkettböden

### Hausflur:

- Betontreppen mit Natursteinbelag (Granit)
- Edelstahlgeländer
- Aufzug vom Keller (inkl. Tiefgarage) ins Dachgeschoss

### Keller

- WU-Beton, Kalksandstein (nichttragende Innenwände)

**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

## Alles zum Standort

Frechen ist eine stabile und wachstumsorientierte Vorstadt im Rhein-Erft-Kreis, die mit ihrer ausgewogenen Altersstruktur und der Nähe zu Köln eine ideale Lebensqualität für Familien und Senioren bietet. Die gute Verkehrsanbindung über Autobahnen und Bahnlinien ermöglicht stressfreie Mobilität, während die grüne Umgebung Raum für Erholung schafft. Die hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung sorgen für Mobilität und Komfort.

Es gibt vielfältige Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in kurzer Entfernung. Freizeit und Erholung bieten Stadtsaal, Theater, Parks und Spielplätze sowie Sportangebote direkt vor Ort. Das medizinische Angebot ist umfassend mit mehreren Ärzten, Apotheken und dem St.-Katharinen-Hospital in der Nähe, die S-Bahn-Station Frechen Kirche ist nur vier Minuten zu Fuß entfernt und bietet unkomplizierte Anbindung zum Nahverkehr.

Das gastronomische und Einkaufangebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Insgesamt bietet Frechen Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Zuhause mit ausgewogener Infrastruktur und einer warmherzigen Gemeinschaft.

**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26047019 - 50226 Frechen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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