

Frechen

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

Objektnummer: 2641010H1



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

**KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 681 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen**

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

**Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>2641010H1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>930.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 420 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>18</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 420 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 420 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 6 x Garage</b>		

**Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.05.2036</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>91.00 kWh/m²a</b>
		<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1961</b>

Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641010H1 - 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: 2641010H1 - 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: 2641010H1 - 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: 2641010H1 - 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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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