

Frechen

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Frechen

Objektnummer: 26456028



MIETPREIS: 1.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

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

**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 26456028                   |
| Wohnfläche   | ca. 100 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1972                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 60 EUR (Miete) |

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Mietpreis             | 1.190 EUR                       |
| Nebenkosten           | 395 EUR                         |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung              |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                        |
| Bauweise              | Massiv                          |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 173.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 17.07.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972              |

Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## Die Immobilie



### 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.

**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Frechen. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einem gepflegten Gesamtbild. Auf einer großzügigen Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl harmonisch miteinander verbindet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur sonnigen Terrasse in Südausrichtung. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien verbringen, ob beim Frühstück in der Sonne oder beim Ausklang des Tages.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz und ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Diese kann bei Interesse gegen eine Ablöse von den aktuellen Mietern erworben werden. Eine praktische Abstellkammer ergänzt den Küchenbereich und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte.

Insgesamt stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Dank der gelungenen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine komfortable bodengleiche Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Abgerundet wird die Wohnung durch einen separaten Kellerraum, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.190 Euro. Hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 395 Euro, sodass sich eine monatliche Warmmiete von insgesamt 1.585 Euro ergibt. Optional kann ein Garagenstellplatz für zusätzlich 60 Euro pro Monat angemietet werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2017. Die Wohnung ist ab dem 1. Oktober 2026 bezugsfrei und steht den neuen Mietern somit zeitnah zur Verfügung.

**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## **Alles zum Standort**

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gewachsenen und innenstadtnahen Wohnlage von Frechen. Das Umfeld verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote sind bequem erreichbar. Auch die Frechener Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist besonders komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Verbindungen innerhalb Frechens sowie in die angrenzenden Kölner Stadtteile. Über die Stadtbahnlinie 7 besteht zudem eine direkte Verbindung über Köln-Lindenthal bis in die Kölner Innenstadt, unter anderem zum Rudolfplatz, Neumarkt und Heumarkt.

Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden. Die Autobahnen A1 und A4 sowie das Autobahnkreuz Köln-West sind schnell erreichbar. Dadurch lassen sich die Kölner Innenstadt, die umliegenden Städte des Rhein-Erft-Kreises und weitere Ziele in der Region komfortabel erreichen.

Verschiedene Sport- und Freizeitangebote sowie Grünflächen in der näheren Umgebung schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem gewachsenen Wohnumfeld – ideal für Berufstätige, Paare oder kleine Familien, die stadtnah wohnen und zugleich von den Vorzügen Frechens profitieren möchten.

**Objektnummer: 26456028 - 50226 Frechen**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26456028 - 50226 Frechen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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