

Frechen

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

Property ID: 26047019



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26047019 - 50226 Frechen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## At a glance

Property ID	26047019	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 97 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2004	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	16.10.2028	Final energy consumption	67.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



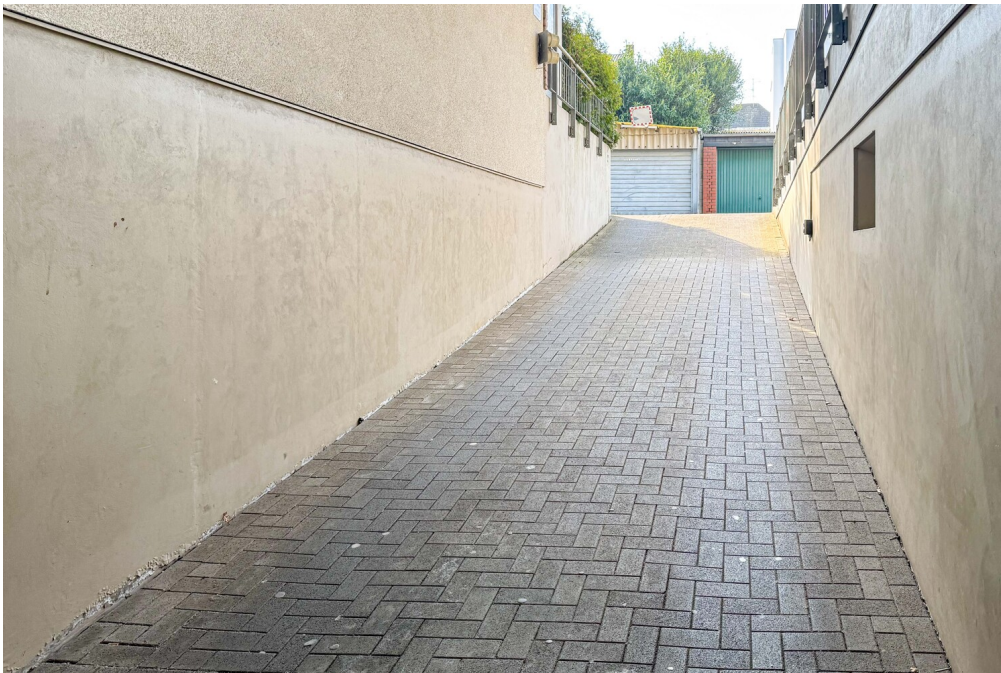
Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



Property ID: 26047019 - 50226 Frechen

## The property



**Property ID: 26047019 - 50226 Frechen**

## A first impression

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!

**Property ID: 26047019 - 50226 Frechen**

## Details of amenities

### 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)

**Property ID: 26047019 - 50226 Frechen**

## All about the location

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.

**Property ID: 26047019 - 50226 Frechen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26047019 - 50226 Frechen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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