

Frechen

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

**Codice oggetto: 2641010A1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 930.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 681 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	2641010A1	Prezzo d'acquisto	930.000 EUR
Superficie netta	ca. 420 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1961	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 6 x Garage	Superficie commerciale	ca. 420 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Superficie affittabile	ca. 420 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.04.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>181.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1961</b>

Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## La proprietà



Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen**

## **Una prima impressione**

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.**

**Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 2641010A1 - 50226 Frechen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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