

Frechen

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

Número da propriedade: 2641010H1



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 930.000 EUR • ÁREA: ca. 420 m² • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 681 m²

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

Numa vista geral

Número da propriedade	2641010H1	Preço de compra	930.000 EUR
Área	ca. 420 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	18	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Área total	ca. 420 m ²
Casas de banho	6	Área arrendáve	ca. 420 m ²
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6 x Garagem		

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	02.04.2036	Consumo final de energia	181.00 kWh/m ² a
		Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

O imóvel



Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 2641010H1 - 50226 Frechen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com