

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frechen

Neubau 3-Zimmer Wohnung mit sonniger Terrasse und Garten



Objekt-Nr. **OM-447418**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.585 € + NK**

Ansprechpartner:
Eldin Jusmani

Alte Str. 10
50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	195 €	Badezimmer	2
Heizkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.755 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 88 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss von Haus 7 des modernen Neubauensembles Wolf Höfe. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch die offene Gestaltung ein angenehmes und luftiges Wohngefühl. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit privatem Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben einem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer schwellenlosen Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und verfügt über moderne Haustechnik sowie einen Aufzug von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im modernen Neubauprojekt „Wolf Höfe“ im Herzen von Frechen. Die Lage verbindet urbanes Leben mit der Nähe zur Natur und bietet eine hervorragende Anbindung nach Köln – ideal für Pendler.

Die Straßenbahnlinie 7 sowie mehrere Bus- und S-Bahn-Verbindungen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt. Auch die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone von Frechen mit Supermärkten, Geschäften, Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Schritte entfernt und deckt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Zusätzlich bietet Frechen zahlreiche Freizeit-, Sport- und Kulturangebote sowie Kindergärten und Schulen.

Die Wolf Höfe stehen für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in zentraler Lage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick Garten



Wohnzimmer mit Blick Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenbereich

Exposé - Galerie



Terrasse und Gartenbereich

Exposé - Grundrisse

Wohnung 7.2
WOLF HÖFE
 Alte Straße 10, 50226 Frechen

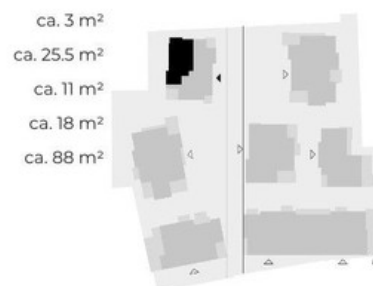


WOLF CAPITAL GROUP



Grundriss Maßstab 1:100

Flur	ca. 8 m ²	HWR	ca. 3 m ²
Küche/Essen	ca. 12 m ²	Wohnen	ca. 25.5 m ²
Terrasse (25%)	ca. 2 m ²	Kinderzimmer	ca. 11 m ²
Gäste-Wc	ca. 2.5 m ²	Elternschlafzimmer	ca. 18 m ²
Badezimmer	ca. 6 m ²	Gesamtfläche	ca. 88 m ²



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

www.wolf-capitalgroup.com

6