

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frechen

Lichtdurchflutete Neubau-Gartenwohnung mit Terrasse & hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-450050**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Eldin Jusmani

Alte Str. 16
50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	116,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	255 €	Badezimmer	2
Heizkosten	190 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	445 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wolf Höfe bestehen aus einem Ensemble mit 7 barrierefreien Mehrfamilienhäusern und insgesamt 61 Wohnungen in verschiedenen Größen. Die moderne Architektur, nachhaltige Bauweise sowie großzügig gestaltete Außenanlagen schaffen ein attraktives und ruhiges Wohnumfeld.

Die Gebäude wurden als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und bieten eine hochwertige Ausstattung sowie moderne Haustechnik. Eine Tiefgarage mit insgesamt 128 Stellplätzen steht zur Verfügung, alle Stellplätze sind für E-Mobilität vorbereitet. Ein Aufzug verbindet alle Etagen von der Tiefgarage bis zum Staffelgeschoss.

Die ca. 116 m² große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss von Haus 3. Auf dieser Etage befinden sich lediglich zwei Wohneinheiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche sorgt für ein helles und modernes Raumgefühl.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Zwei Badezimmer mit schwellenlosen Duschen bieten zusätzlichen Komfort. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für praktischen Stauraum.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit eigenem Gartenanteil ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Weitere Stellplätze können optional angemietet werden.

Ausstattung

- Offener Grundriss
- großzügige lichte Raumhöhe
- Aufzug
- Barrierefrei
- Moderne Sanitäranlagen mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung
- Parkett
- Videosprechanlage
- Energieeffizient

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Im Herzen von Frechen befinden sich mit den Wolf Höfen moderne und attraktive Wohnungen. Die Stadt verbindet urbanes Leben mit der Nähe zur Natur und bietet eine sehr gute Anbindung nach Köln – ideal für Pendler.

Mit der Straßenbahnlinie 7 sowie verschiedenen Bus- und S-Bahn-Verbindungen ist Köln schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A1 und A4 sind in kurzer Zeit zu erreichen.

Die direkt angrenzende Fußgängerzone bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants.

Kindergärten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote wie Sportvereine, Hallenbad und Terrassenfreibad machen Frechen besonders attraktiv für Familien.

Die Wolf Höfe bieten modernes Wohnen in zentraler Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

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 & Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Terrasse Ausblick Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



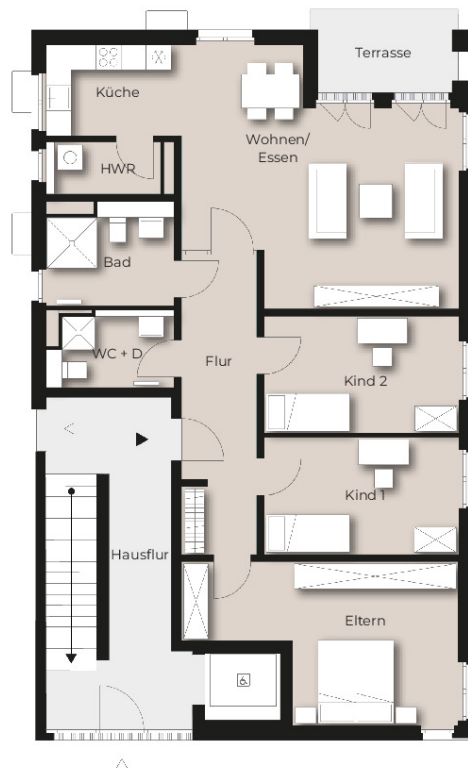
Rückansicht

Exposé - Grundrisse

Wohnung 3.2
WOLF HÖFE
 Alte Straße 16, 50226 Frechen

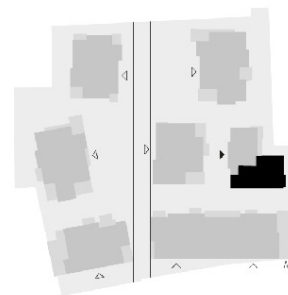


**WOLF CAPITAL
 GROUP**



Grundriss Maßstab 1:150

Flur	ca. 13 m ²	Wohnen/Essen	ca. 33 m ²
Küche	ca. 7 m ²	Kinderzimmer 1	ca. 13 m ²
Terrasse (25%)	ca. 1 m ²	Kinderzimmer 2	ca. 13 m ²
WC + Dusche	ca. 5 m ²	Elternschlafzimmer	ca. 21 m ²
Badezimmer	ca. 7 m ²	Gesamtfläche	ca. 116 m ²
HWR	ca. 3 m ²		



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

www.wolf-capitalgroup.com

6