

Exposé

Wohnung in Frechen

Erstbezug in Frechen: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. OM-450060

Wohnung

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Eldin Jusmani

Alte Str. 6
50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	115,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	2
Heizkosten	185 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	435 €	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. Hier finden sowohl Familien, Paare als auch Singlehaushalte ein modernes Zuhause.

Das Neubauprojekt überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Bauweise sowie eine hochwertige Ausstattung. Großzügig gestaltete und begrünte Außenanlagen entlang der Quartiersachse sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume sowie moderne Haustechnik. Die Gebäude wurden als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und erfüllen damit hohe energetische Standards. Eine Tiefgarage mit insgesamt 128 Stellplätzen steht zur Verfügung, alle Stellplätze sind für E-Mobilität vorbereitet. Ein Aufzug verbindet alle Etagen komfortabel von der Tiefgarage bis zum Staffelgeschoss.

Die ca. 115 m² große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss von Haus 2. Auf dieser Etage befinden sich insgesamt drei Wohneinheiten. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Kochbereich sorgt für ein großzügiges und helles Raumgefühl.

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

Der nach Süd-Ost ausgerichtete Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und lädt zum Entspannen ein. Im Kellergeschoss befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum sowie der Zugang zum eigenen 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:

Balkon, Keller, Aufzug, 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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

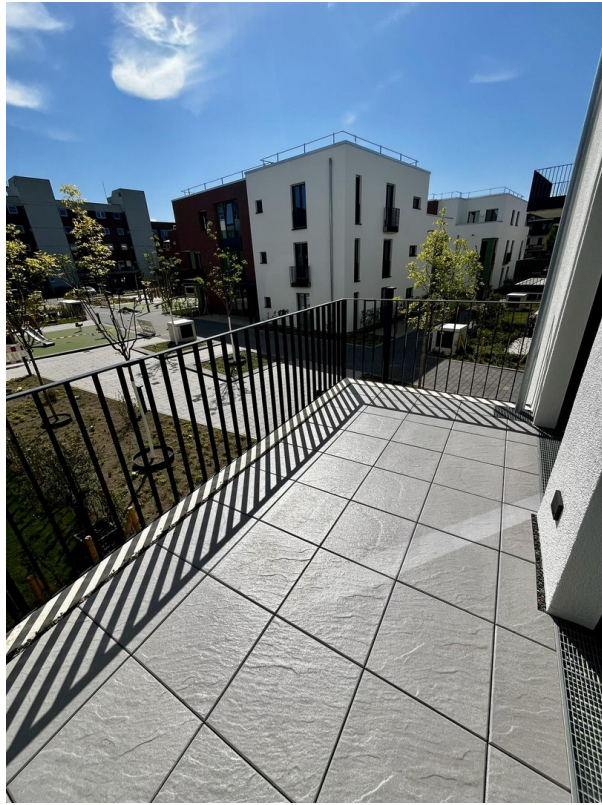


Schlafzimmer 3



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste - WC

Exposé - Grundrisse

Wohnung 2.6
WOLF HÖFE
 Alte Straße 6, 50226 Frechen

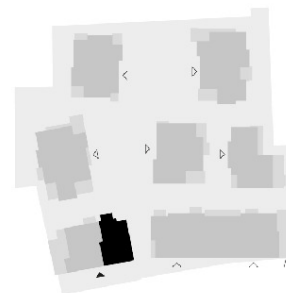


WOLF CAPITAL GROUP



Grundriss Maßstab 1:100

Flur	ca. 13 m ²	HWR	ca. 2.5 m ²
Küche	ca. 8.5 m ²	Wohnen/Essen	ca. 36 m ²
Balkon (25%)	ca. 2 m ²	Kinderzimmer 1	ca. 11 m ²
WC + Dusche	ca. 4.5 m ²	Kinderzimmer 2	ca. 15 m ²
Badezimmer	ca. 8.5 m ²	Elternschlafzimmer	ca. 14 m ²
		Gesamtfläche	ca. 115 m ²



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

www.wolf-capitalgroup.com

6