

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frechen

### Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse & Garten in den Wolf Höfen



Objekt-Nr. **OM-451244**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Eldin Jusmani

Alte Str. 30  
50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nebenkosten	130 €	Schlafzimmer	1
Heizkosten	100 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	230 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 61 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des modernen Neubauprojekts „Wolf Höfe“, einem Ensemble aus sieben barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 61 Wohnungen. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sorgt für ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit privatem Gartenanteil. Das Schlafzimmer ist hell und geräumig, das Badezimmer verfügt über eine schwellenlose Dusche. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Gebäude werden als energieeffizientes KfW-55-Haus errichtet.

## 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, 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausblick Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



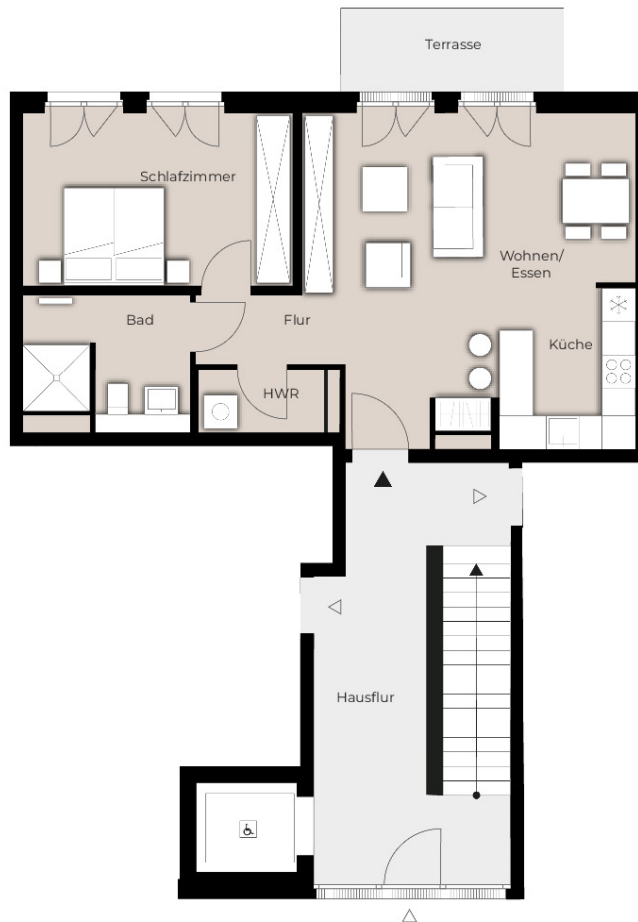
Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 1-2.2**  
**WOLF HÖFE**  
 Alte Straße 30, 50226 Frechen

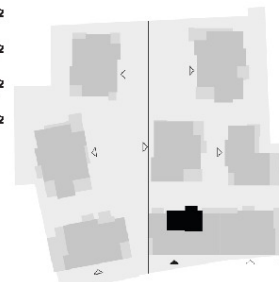


**WOLF CAPITAL GROUP**



**Grundriss** Maßstab 1:100

<b>Flur</b>	ca. 2 m <sup>2</sup>	<b>HWR</b>	ca. 2 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	ca. 7 m <sup>2</sup>	<b>Wohnen/Essen</b>	ca. 27 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (25%)</b>	ca. 1.5 m <sup>2</sup>	<b>Schlafzimmer</b>	ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	ca. 6.5 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche</b>	ca. 61 m <sup>2</sup>



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

[www.wolf-capitalgroup.com](http://www.wolf-capitalgroup.com)

6