

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frechen

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse & Garten im Neubauprojekt „Wolf Höfe“



Objekt-Nr. OM-451251

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.570 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Eldin Jusmani

Alte Str. 30
50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.710 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	87,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nebenkosten	190 €	Schlafzimmer	2
Heizkosten	140 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	330 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 87 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Neubauensembles „Wolf Höfe“ mit insgesamt 61 barrierefreien Eigentumswohnungen. Die bereits fertiggestellten Gebäude überzeugen durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard. Der offene Wohn- und Essbereich mit integriertem Kochbereich schafft ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohngefühl. Neben dem hellen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer verfügt über eine schwellenlose Dusche. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, eine nach Süden ausgerichtete Terrasse mit privatem Gartenanteil sowie einen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

- Offener Grundriss
- großzügige lichte Raumhöhe
- Aufzug
- Barrierefrei
- Moderne Sanitäreanlagen 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Terrasse

Exposé - Grundrisse

Wohnung 1-2.3
WOLF HÖFE
Alte Straße 30, 50226 Frechen

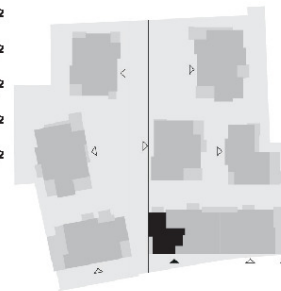


WOLF CAPITAL GROUP



Grundriss Maßstab 1:100

Flur	ca. 11 m ²	HWR	ca. 3 m ²
Küche	ca. 8 m ²	Wohnen/Essen	ca. 27 m ²
Terrasse (25%)	ca. 2 m ²	Kinderzimmer	ca. 12 m ²
Badezimmer	ca. 7 m ²	Elternschlafzimmer	ca. 17 m ²
		Gesamtfläche	ca. 87 m ²



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

www.wolf-capitalgroup.com

6