

Exposé

Wohnung in Frechen

**Moderne, lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit
großem Balkon in zentraler Lage von Frechen**



Objekt-Nr. OM-455925

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
U. Flohr

50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1998 und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, die attraktive zentrale Lage sowie einen außergewöhnlich großzügigen Balkon mit weitem Ausblick.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Wohngefühl: Der Flur verbindet alle Räume zentral miteinander und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Einbauküche ist harmonisch integriert und bietet zeitgemäßen Komfort. Hier entsteht ein offenes Wohnkonzept, das perfekt für gemütliche Abende, gemeinsames Kochen oder entspanntes Wohnen geeignet ist.

Ein besonderes Highlight ist der circa 20 m² große Balkon, der sich nahezu über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus besteht direkter Zugang zum Balkon. Der weitläufige Ausblick, inklusive Blick auf die beiden Spitzen des Kölner Doms in der Ferne, verleiht diesem Außenbereich eine besondere Atmosphäre und macht ihn zu einem echten Wohlfühlort.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel oder einen Bürobereich und überzeugt ebenfalls durch seine Helligkeit und den direkten Balkonzugang.

Das moderne, innengelegene Bad ist mit einer begehbaren Badewanne/Duschwanne Kombination ausgestattet. Helle Wandfliesen und eine klare Gestaltung sorgen für eine zeitlose und gepflegte Optik.

In der gesamten Wohnung wurde hochwertig wirkender Vinylboden verlegt, der das moderne Wohngefühl zusätzlich unterstreicht.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hausmeisterservice, Reinigungsdienst sowie die regelmäßige Pflege der Außenanlagen sorgen für einen dauerhaft ordentlichen Gesamteindruck. Besonders positiv hervorzuheben ist die solide finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft mit hohen Rücklagen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional zusätzlich erworben werden und stellt gerade in dieser zentralen Lage einen erheblichen Mehrwert dar.

Ausstattung

Baujahr 1998

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

3. Obergeschoss ohne Fahrstuhl

Großer Balkon mit ca. 20 m² - Morgensonne! Darauf ein kleines Häuschen für Gartenmöbel, Grill, etc.

In der Ferne Blick auf die Domspitzen

Moderne offene Einbauküche inklusive einer großen Kühl- und Gefrierschrank-Kombi

Heller Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang

Schlafzimmer mit Balkonzugang

Bad mit einer begehbaren Badewannen/Duschwannen-Kombination und doppeltem Waschbecken

Begehrter Wandschrank im Schlafzimmer

Hochwertiger Vinylboden

Fußbodenheizung in Schlafzimmer, Bad sowie Ess- und Wohnzimmer

Gaszentralheizung

Eigenes Kellerabteil

Waschküche

Professionelle Hausverwaltung, Hausmeisterservice, Gärtner

Gepflegter Innenhof

Optionaler Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Frechen und verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle der Linie 7 ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung bis in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die nahegelegene A4 sowie das Autobahnkreuz Köln-West.

Familien profitieren zusätzlich von einer guten Auswahl an Kindergärten und Schulen in der Umgebung.

Die Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und großzügigem Balkon macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Teil des Schlafzimmers



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Teil des großen Balkons



Kellerraum

Exposé - Grundrisse

