

# Exposé

## Wohnung in Frechen

### Neubau: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-460517

#### Wohnung

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	01.07.2026
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nebenkosten	190 €	Schlafzimmer	2
Heizkosten	140 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	330 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 87 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauensembles 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 sorgt für ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohngefühl. Neben dem hellen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt über eine schwellenlose Dusche, zusätzliche Lichtkuppeln bringen noch mehr Tageslicht in die Räume. Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einen nach Süden ausgerichteten Balkon, einen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

## Ausstattung

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

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, 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 mit Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 1-2.6**  
**WOLF HÖFE**  
 Alte Straße 30, 50226 Frechen

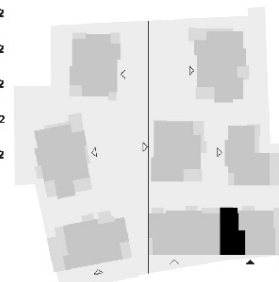


**WOLF CAPITAL GROUP**



## Grundriss Maßstab 1:100

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



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

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

6