

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frechen

**Neubau-Erstbezug: 4 Zimmer mit 180 m<sup>2</sup> Privatgarten**



Objekt-Nr. **OM-464427**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.065 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Jusmani

Alte Str. 12  
50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	6.195 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	260 €	Badezimmer	2
Heizkosten	190 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 118 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubau-Mehrfamilienhauses in den Wolf Höfen und bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder Singles.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein modernes Wohngefühl und bietet direkten Zugang zur Terrasse mit privatem Garten.

Neben dem großen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer mit schwellenlosen Duschen sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Gebäude ist barrierefrei, verfügt über einen Aufzug von der Tiefgarage bis zu den oberen Etagen und entspricht dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Ein Kellerraum sowie Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

## 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, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich im modernen Neubauprojekt „Wolf Höfe“ im Herzen von Frechen. Die Lage verbindet urbanes Leben mit der Nähe zur Natur und bietet eine hervorragende Anbindung nach Köln – ideal für Pendler.

Die Straßenbahnlinie 7 sowie mehrere Bus- und S-Bahn-Verbindungen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt. Auch die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone von Frechen mit Supermärkten, Geschäften, Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Schritte entfernt und deckt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Zusätzlich bietet Frechen zahlreiche Freizeit-, Sport- und Kulturangebote sowie Kindergärten und Schulen.

Die Wolf Höfe stehen für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in zentraler Lage.

### **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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer & offene Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten Rückansicht

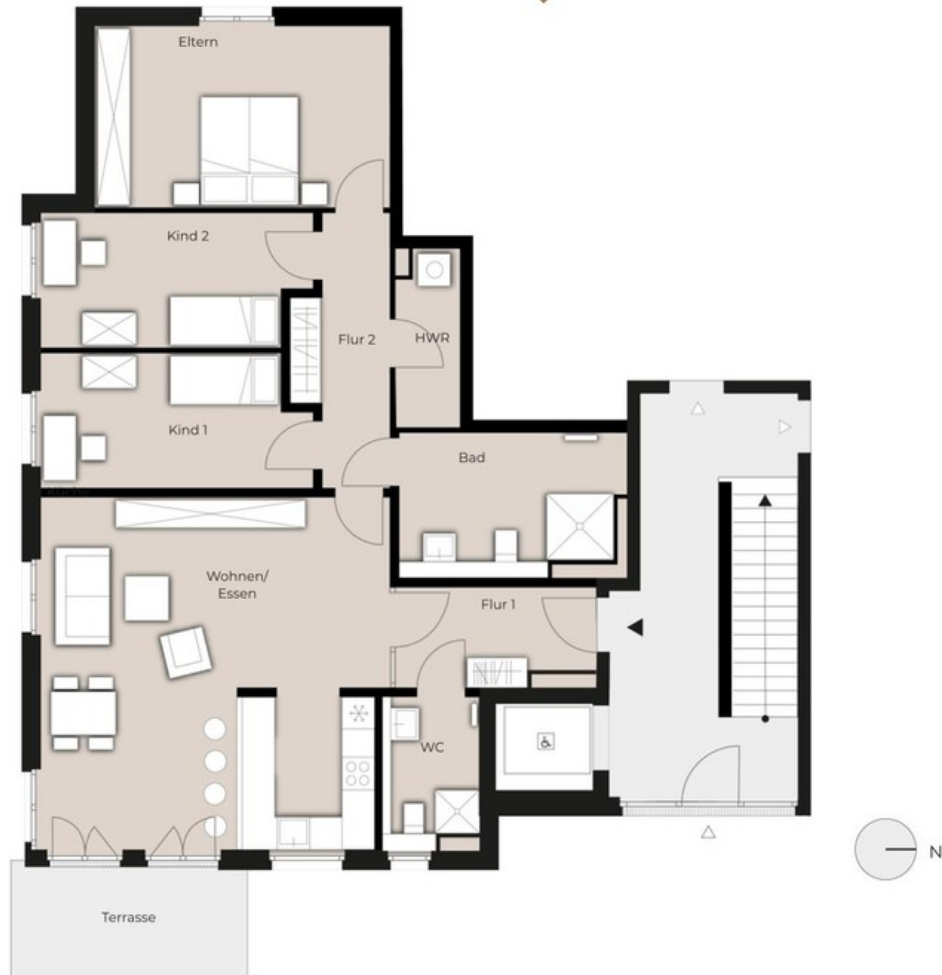


# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 6.1**  
**WOLF HÖFE**  
 Alte Straße 12, 50226 Frechen

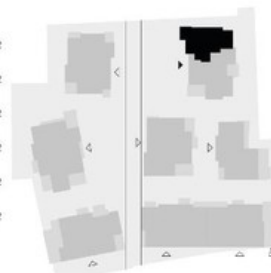


**WOLF CAPITAL GROUP**



**Grundriss** Maßstab 1:100

<b>Flur 1</b>	ca. 6.5 m <sup>2</sup>	<b>HWR</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Flur 2</b>	ca. 7.5 m <sup>2</sup>	<b>Wohnen/Essen</b>	ca. 34 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	ca. 7 m <sup>2</sup>	<b>Kinderzimmer 1</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (25%)</b>	ca. 2 m <sup>2</sup>	<b>Kinderzimmer 2</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Gäste-Wc</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>	<b>Elternschlafzimmer</b>	ca. 18 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	ca. 10 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche</b>	ca. 118 m <sup>2</sup>



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

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

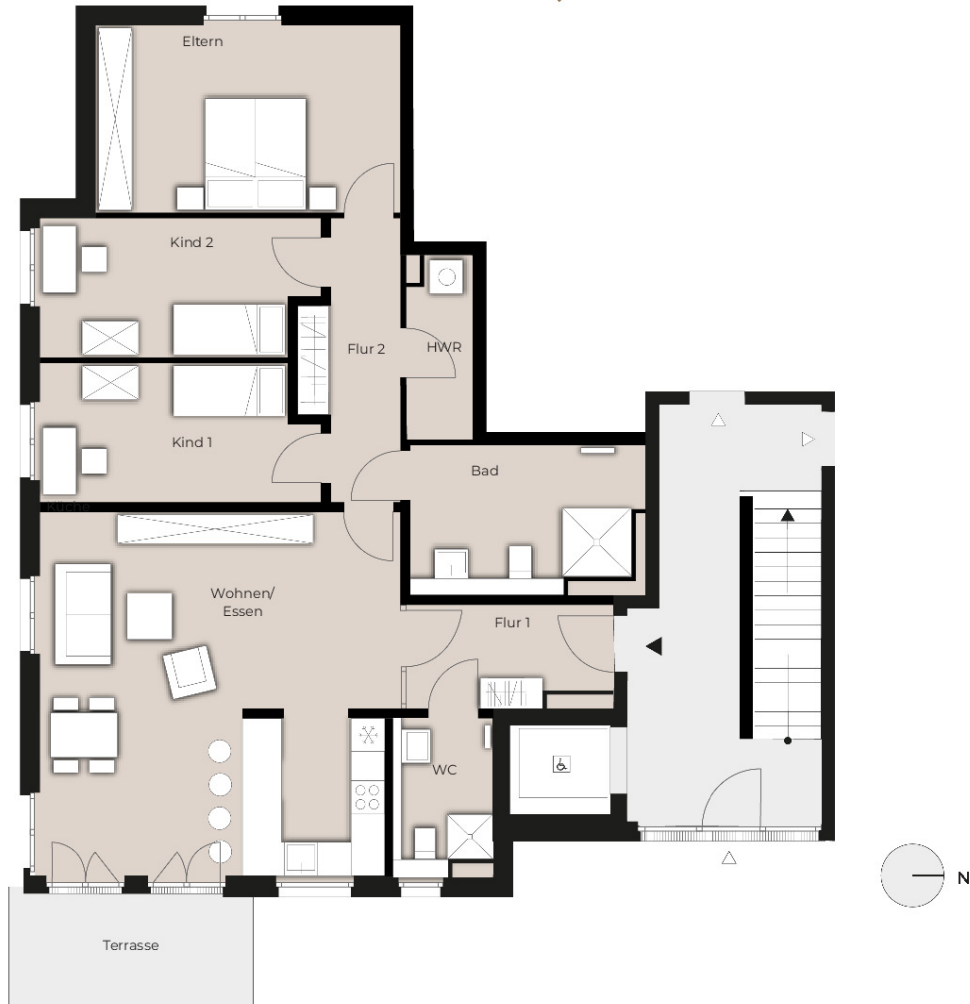
6

# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 6.1**  
**WOLF HÖFE**  
 Alte Straße 12, 50226 Frechen

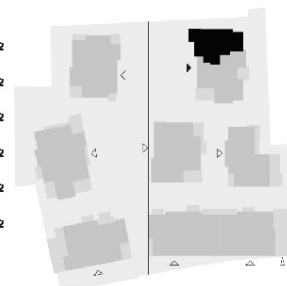


**WOLF CAPITAL GROUP**



**Grundriss** Maßstab 1:100

<b>Flur 1</b>	ca. 6.5 m <sup>2</sup>	<b>HWR</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Flur 2</b>	ca. 7.5 m <sup>2</sup>	<b>Wohnen/Essen</b>	ca. 34 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	ca. 7 m <sup>2</sup>	<b>Kinderzimmer 1</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (25%)</b>	ca. 2 m <sup>2</sup>	<b>Kinderzimmer 2</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Gäste-Wc</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>	<b>Elternschlafzimmer</b>	ca. 18 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	ca. 10 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche</b>	ca. 118 m <sup>2</sup>



Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

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

6