



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

COLOGNE IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
PROJEKTENTWICKLER

Wir tragen die Immobilien DNA in uns!

FOCUS
TOP IMMOBILIEN
MAKLER
2025
COLOGNE
IMMOBILIEN
FRECHEN/
KÖLN
WIRTSCHAFTS-
JURISTEN
STADT

Alexander Motyl (Hrsg.)
Wirtschaftsjurist LL.M. | Dipl. Sachverständiger (DIA)
www.cologneimmobilien.de

**WIRTSCHAFTSJURIST LL.M.
ALEXANDER MOTYL**
DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
ZERT. IMMOBILIENGUTACHTER DIN 17024
+49 2234 250 96 15
www.cologneimmobilien.de

BESTLAGE: 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon und Stellplatz in naturnaher Umgebung bei Köln gesucht?
Dann: www.cologneimmobilien.de!

Capital
PARALLEL KOMPASS
BEST RATING
Top-Makler Köln
★★★★★
Höchstnote für
Cologne Immobilien
01.01.2021 - 31.12.2021

295.000 EUR
Courtage:
3,57 % inkl. MwSt.

COLOGNE IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
PROJEKTENTWICKLER

MEHR INFORMATIONEN

- Wirtschaftsjurist LL.M.
- Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Miet- u. Pachtverträge
- Zertifizierter Immobiliengutachter nach DIN EN 17024
- Recognised European Valuer (REV)
- Projektmanager Level D (GPM)

Google
★★★★★

+49 (0) 2234 250 96 15 | info@cologneimmobilien.de | Hauptstr. 19-21 | 50226 Frechen

IMMOBILIEN SICHER BEWERTEN & VERKAUFEN
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Objektnummer 2024040135

Frechen - 3-ZIMMER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS MIT SONNENBALKON UND STELLPLATZ IN FRECHEN BEI KÖLN

Eckdaten



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Hausgeld	379,00 €
Courtagehinweis	<i>Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines V. Zahlung der genannten Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem V abgeschlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des no MwSt.</i>
Wohnfläche	86,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2000
Zustand	GEPFLEGT
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.07.2035
Energiekennwert	122 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	16.07.2025
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

- Einkaufsmöglichkeiten ca. 2,2 m
- Kindergarten ca. 700 m
- Schule ca. 1,8 km
- Öffentliche Verkehrsmittel ca. 250 m
- Spielplatz ca. 650 m

Die Wohneinheit liegt in einer ruhigen gut situierten und aufstrebenden Umgebung in Frechen Grube Carl. Der Stadtkern ist mit dem Auto schnell zu erreichen. Dort finden Sie verschiedene umliegende Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungen, die für den alltäglichen Bedarf benötigt werden. Frechen ist sehr verkehrsgünstig gelegen und liegt direkt vor den Toren von Köln. Die Autobahnkreuze Kerpen A61/A4 und Weidenwest A1/A4 liegen nur ein paar Kilometer entfernt. Die Straßenbahn der KVB Linie 7 eröffnet ebenfalls die autofreie Möglichkeit das Stadtzentrum von Köln (Neumarkt) in ca. 25 Minuten unkompliziert zu erreichen. Die P&R Anlage ist in ein paar Minuten entfernt. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen und Autobahnanschlüsse, sowie die S- Bahn Linien am Bahnhof Königsdorf, ermöglichen ein gutes Vorankommen in alle Richtungen. Auch der Bahnhof in Horrem ist in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet Anbindungen in Richtung Köln oder Düren.

Auch an Familien ist gedacht, da Kindergärten und Schulen sich in der näheren Umgebung befinden. Zudem locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung ein z.B.: Gut Clarenhof mit Golfplatz, Abtei Brauweiler, Glessener Mühlenhof, Schloss Paffendorf, das Kultur- und Medienzentrum, Lukas Podolski Sportpark, der Aussichtspunkt Tagebau Hambach, die bekannte Michael-Schumacher-Kartbahn in Kerpen, Golfplätze, der Kölner-Stadtwald sowie weiteren tollen Ausflugsziele in der Kölner-Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt Frechen ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Golfplätzen, Reiterhöfen, Spielplätzen und einem örtlichen Freibad und einem Hallenbad.

Diese Dachgeschosswohnung in Frechen verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und bietet ein lebendiges, zugleich ruhiges Wohnumfeld - ideal für alle, die Komfort und Lebensqualität schätzen.

Die Stadt Frechen gehört zu den attraktivsten Standorten im Kölner-Speckgürtel und ist aufgrund seiner Nähe zu Köln, Düsseldorf und Aachen sehr begehrt.

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine wunderbare Gelegenheit, sich den Traum einer Eigentumswohnung im grünen Herzen von Frechen bei Köln zu verwirklichen. Die besondere Immobilie liegt abseits des

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

städtischen Trubels, im linksrheinischen Wohnviertel Frechen-Grube Carl, in einer gepflegten und verkehrsberuhigten Straße. Hier verbinden sich Wohnqualität, Komfort und ein angenehmes, Familienfreundliches Umfeld. Die im Dachgeschoss befindliche Eigentumswohnung wurde ca. 2000 errichtet und verfügt über ca. 86 m² Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Kellernutzfläche. Geheizt wird per Gaszentralheizung, die Wärmeverteilung geschieht dabei per Fußbodenheizung. Die Fensteranlagen bestehen aus modernen Kunststoffprofilen mit 2-facher Isolierverglasung und verfügen über manuelle Rollläden. Die im Grünen gelegene Dachgeschosswohnung ist vermietet zu einer Kaltmiete pro Monat über 920 EUR plus 20,00 EUR für den Stellplatz. Das Hausgeld beträgt ca. 379,00 EUR inkl. der Heizkosten. Die gesetzliche Kündigungsfrist nach der Eigenbedarfskündigung ist einzuhalten.

Die besondere, mit allen Annehmlichkeiten ausgestattete, lichtdurchflutete Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer im Dachgeschoss mit direktem, eigenen Terrassenzugang im Wohn- und Esszimmer sowie in der Küche. Aus Ihrem lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer mit großen Fenstern erreichen Sie nach Austritt zuerst Ihre Terrasse, von der Sie den Blick in die Natur genießen können - ideal, um den Feierabend entspannt mit Ihren Liebsten bei Sonnenuntergang ausklingen zu lassen. Zudem finden sich im Ess- und Wohnzimmer Anschlüsse zur Installation einer Küche, sodass ein großer Koch-, Ess- und Wohnbereich entstehen und die aktuelle Küche zu einem zusätzlichen Zimmer umfunktioniert werden kann. Neben dem wunderschönen und offenen Wohn- und Essbereich erwarten Sie zwei (ggf. drei) helle Schlafzimmer, die individuell nutzbar sind. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche sowie einem Keramikwaschbecken.

Als Bodenbeläge wurden überwiegend grau-beige Fliesen und Parkett gekonnt eingesetzt. Vervollständigt wird die Immobilie durch separaten Kellerraum. Für Ihr Auto steht ein Außenstellplatz bereit. Neben dem eigenen Kellerraum stehen Ihnen ein gemeinsamer Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie ein Trockenraum zum Aufhängen Ihrer Wäsche zur Verfügung. Zudem verfügt das Haus über eine Wasserentkalkungsanlage, die sich ebenfalls im Keller befindet. Der großflächige geflieste Sonnenbalkon mit Weitblick ins Grüne lädt zum Verweilen mit Freunden oder Familie ein. Es ist eine sehr helle, einzigartige und seltene Wohneinheit im gepflegten Zustand mit viel Potenzial für Veränderungen und die Erfüllung von eigenen Wunschvorstellungen oder einfach eine gute Kapitalanlage. In dieser ruhig liegenden modernen Eigentumswohnung mit Wohnkomfort können Sie gewiss Ihr Wohnglück verwirklichen. Diese gemütliche Wohnung im Grünen bietet Ihnen ebenfalls die Möglichkeit Ihr Geld in Sachwerte zu investieren. Kapitalanleger und Privatanwter sollten sich deshalb diese Chance nicht entgehen lassen.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- Gepflegte und saubere Dachgeschosswohnung mit gepflegter Grünfläche
- Perfektes Objekt für Menschen, die Ruhe und Zentralität vereinbaren möchten
- Sehr gute zentrale Lage in Frechen mit guter Verkehrsanbindung in die Kölner Innenstadt
- In verkehrsberuhigter Anliegerstraße gelegen (Wendehammer)
- Das Objekt hat keinen Aufzug
- Eine Gegensprechanlage ermöglicht eine Barrierefreie Kommunikation
- Sehr gute und praktische Raumaufteilung
- Eigener Kellerraum
- Außenstellplatz (10.000 EUR)
- Gäste-WC
- Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Keramikwaschbecken und Handtuchheizkörper
- Großzügiger Balkon mit Weitblick ins Grüne
- Parkett- bzw. Fliesenboden
- Zwei helle Schlafzimmer, ggf. drei bei Umfunktionierung der Küche zum dritten Schlafzimmer. Küchenbereich wäre dann im Ess- und Wohnzimmer
- Anschlüsse für eine Küche im Wohn- und Esszimmerbereich
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Große Fenster
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Wasserentkalkungsanlage
- Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärme
- Nettokaltmiete pro Jahr: 11.280,00 EUR

! Raus aus der Miete, rein in die eigenen vier Wände und sofort wohlfühlen oder einfach das Geld in Betongold investieren!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Wir behalten uns vor, bei Weitergabe unserer Exposés an Dritte Provision- bzw. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell. Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unseren bewährten professionellen Standard.

**Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15 oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de
Besuchen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de**

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der genannten Provision. Der Immobilienmakler hat ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht! COLOGNE IMMOBILIEN (Sachverständigenbüro u. Immobilienmakler) wurde im Jahre 2023 und 2024 zum BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS ausgezeichnet. Damit gehören wir zu den besten Immobilienunternehmen weltweit, empfohlen von BELLEVUE - Europas größtem Immobilien-Magazin. Auch die Zeitschrift FOCUS zeichnete uns 2023, 2024 und 2025 zum TOP 1.000-Maklerunternehmen-Deutschlands aus!

Aktuell sind wir zum TOP-5 Makler in KÖLN mit 5-Sternen in der Zeitschrift CAPITAL ausgezeichnet worden!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

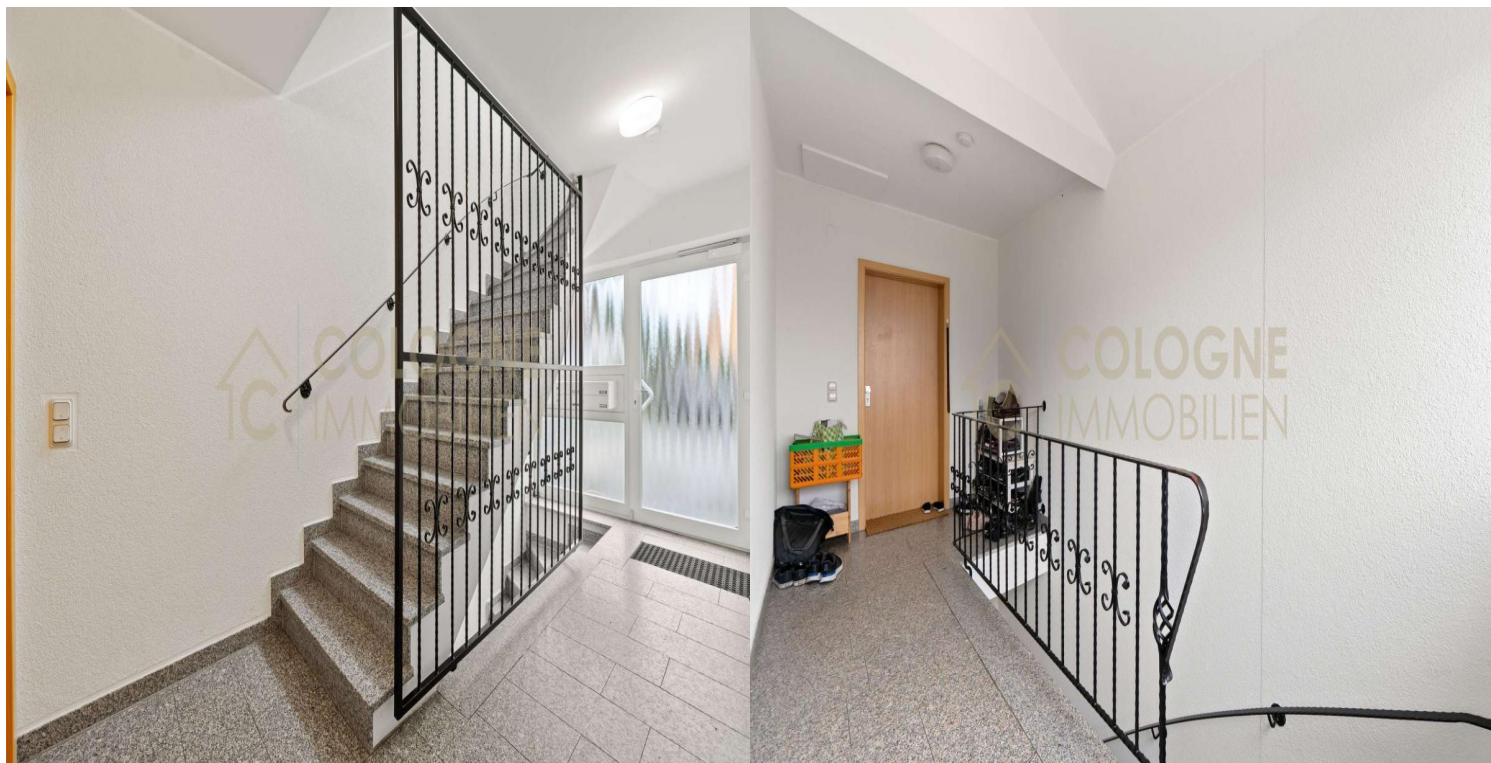
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



GUTSCHEIN

GUTSCHEIN GILT FÜR EINE KOSTENLOSE
MARKTPREISEINSCHÄTZUNG IHRER
IMMOBILIE DURCH EINEN ZERTIFIZIERTEN
GUTACHTER UND STUDIERTEN
WIRTSCHAFTSJURISTEN!

**IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN**

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sie interessieren sich
für unsere Immobilie?

So gehen Sie vor:



1. Unsere Website besuchen

Weitere Bilder, Infos sowie
unser Kontaktformular
finden Sie unter:
www.cologneimmobilien.de

2. Kontaktformular ausfüllen

Bitte vollständig ausfüllen,
unsere AGB akzeptieren
und Anfrage unverbindlich
und kostenfrei absenden.

3. Maileingang prüfen

Wir bearbeiten Ihre
Anfragen & senden Ihnen
umgehend das Exposé zu.
Downloaden & lesen :)

Sie haben keine Antwort erhalten?

4. Spam-Ordner überprüfen

Ggf. wurde unsere
Antwort in Ihrem Spam
-Ordner verschoben.

5. Anrufen

Sie finden keine Email von
uns?
Dann rufen Sie uns bitte an:
02234 - 250 96 15



WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)