

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt



50226 Frechen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR

Scout-ID: 152963703



## Ihr Ansprechpartner:

Reinhold Rinkl Finanzdienstleistungen

Herr Reinhold Rinkl

E-Mail: reinhold.rinkl@abafin.de

Tel: +49 2234 2058360

Web: <http://www.makler-frechen.de>

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	264,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	282,92 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Bezugsfrei ab:	01.01.2025
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Provision für Käufer: 33.201,00 EUR

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt



50226 Frechen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In bester Innenstadt-Lage von Frechen bietet diese exklusiv angebotene Immobilie viel Platz und Raum, um Ihre individuellen Wünsche und Anforderungen zu erfüllen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig, z. B. als Wohn- und Geschäftshaus für einen Handwerksbetrieb, als Mehrgenerationenhaus, als Renditeobjekt zur Vermietung (2-3 Wohneinheiten, 3-geschossige Bauweise möglich), Gewerbe ...

1971 wurde die Liegenschaft mit hochwertigen Materialien auf einem ca. 264 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büro (17,36 qm) sowie eine Werkstatt / Garage (132,67 qm).

Die Obergeschosse sind als Wohngeschosse ausgebaut (173,24 qm Wohnfläche).

1. OG:  
Küche, Essbereich, Badezimmer, Abstellraum, Wohnzimmer, Wintergarten, Sauna, Dachterrasse

2. OG:  
4 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Balkon

Das gesamte Objekt ist vollständig unterkellert (128,74 qm Nutzfläche).  
Das Kellergeschoss verfügt über ein WC sowie ausreichend Stauraum und lässt Ihnen alle kreativen Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Lassen Sie sich in einem Besichtigungstermin vom Charme und Potential dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung:

Keller in Beton / Anbau Stahlbetonpfeiler mit Mauerwerksausfachung / Decken aus Stahlbeton / Mauerwerk des Hauses aus Bimshohlblocksteinen, verputzt mit Kalkgipsputz / Aluminiumfenster doppelt verglast (1993 erneuert) / Heizung als Etagenheizung mit Gas-Feuerung und Solaranlage (2022 erneuert) / Sanitärinstallation in gehobener Ausstattung (fortlaufend erneuert) / Bodenbeläge: Vinyl (2022 erneuert), Fliesen, Laminat, Teppich

zusätzliche Highlights:

- Kamin
- Sauna
- Wintergarten
- Dachterrasse
- Glasfaser-Anschluss

## Lage:

Zentrale Innenstadtlage in Frechen.

Die Stadt Frechen liegt im Westen des Rhein-Erft-Kreises, rund 12 km vom Kölner Zentrum entfernt und zählt ca. 50.000 Einwohner. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über die KVB-Linie 7, die S-Bahn-Linie S12 und zur Hauptverkehrszeit auch die S-Bahn-Linie S13, ermöglichen eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen - auch direkt zum Flughafen Köln/Bonn. Ebenfalls sind die Autobahnen A1 und A4 schnell erreicht. Die Fahrzeit nach Köln beträgt mit dem Auto nur etwa 15 Minuten. Zentral und doch ruhig gelegen verfügt Frechen mit zahlreichen Geschäften, Ärzten, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Es bieten sich hervorragende Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Durch die attraktive Randlage zu Köln ist Frechen eine wachsende Stadt mit hoher Wohnqualität und ideal auch für Familien.

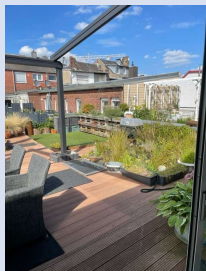
## Sonstiges:

Dieses Angebot ist freibleibend. Irrtum, Änderung sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle Informationen und Maßangaben für diese Immobilie wurden vom Verkäufer oder sonstigen Dritten zur Verfügung gestellt.

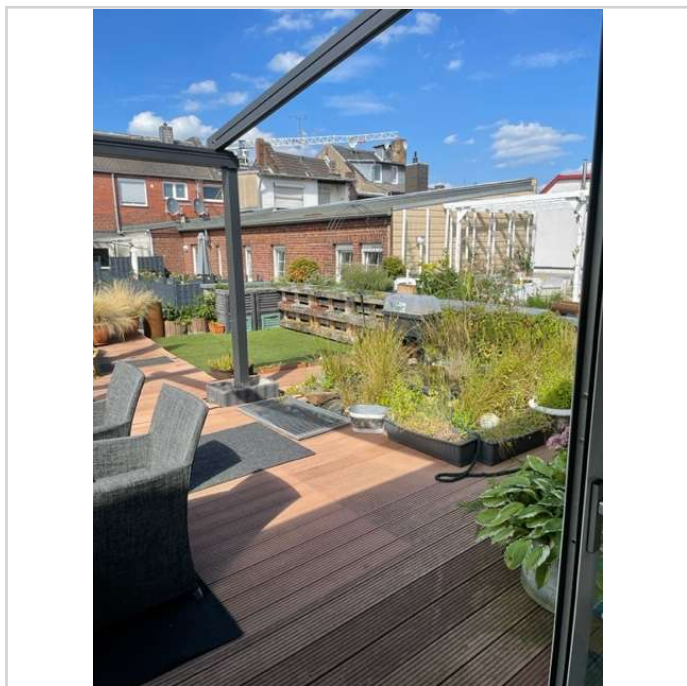
Eine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann von REINHOLD RINKL Finanzdienstleistungen daher nicht übernommen werden.

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

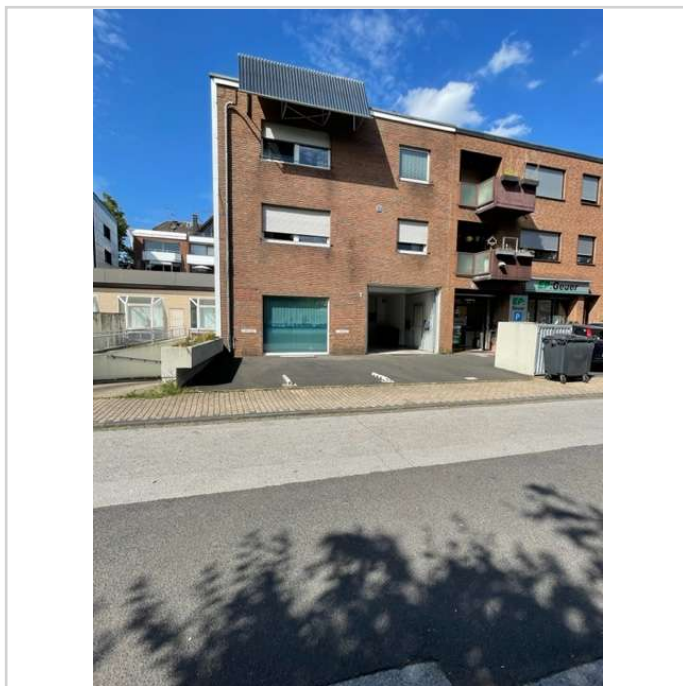


50226 Frechen

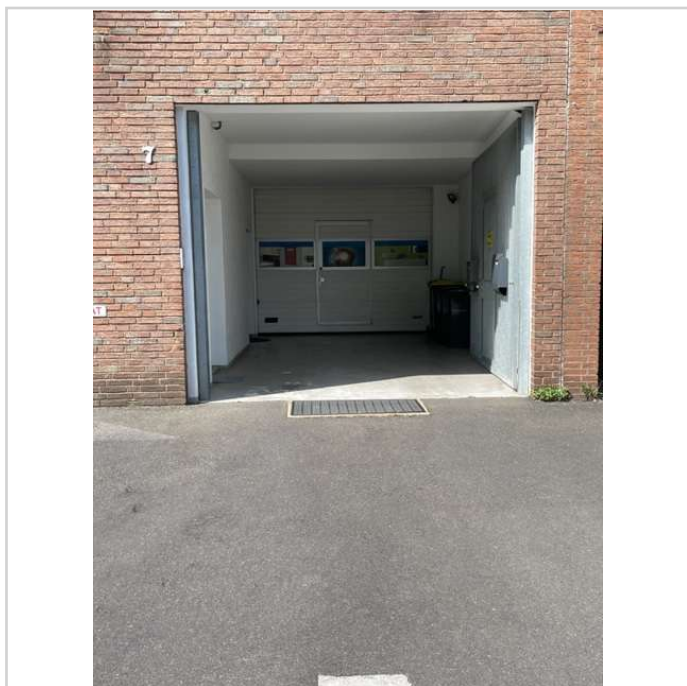
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



Dachterrasse



Hausansicht



Einfahrt / Eingang



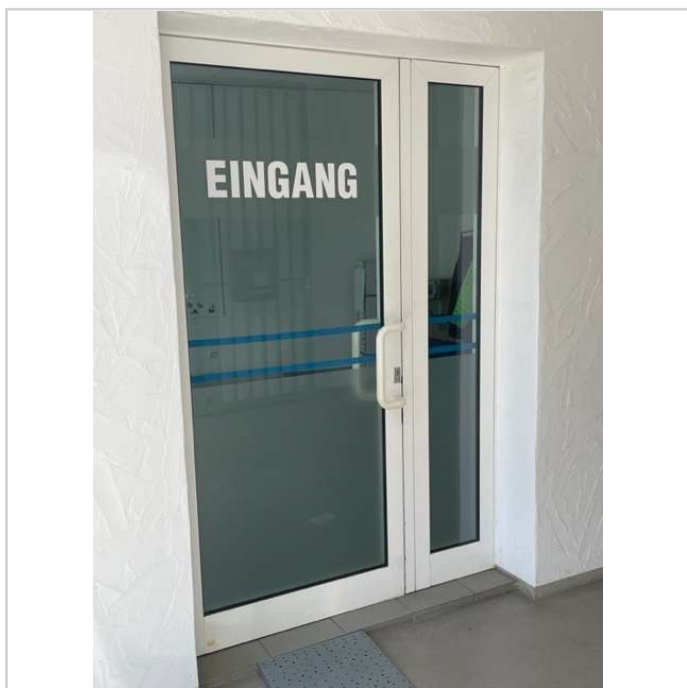
Eingang - Wohnhaus

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

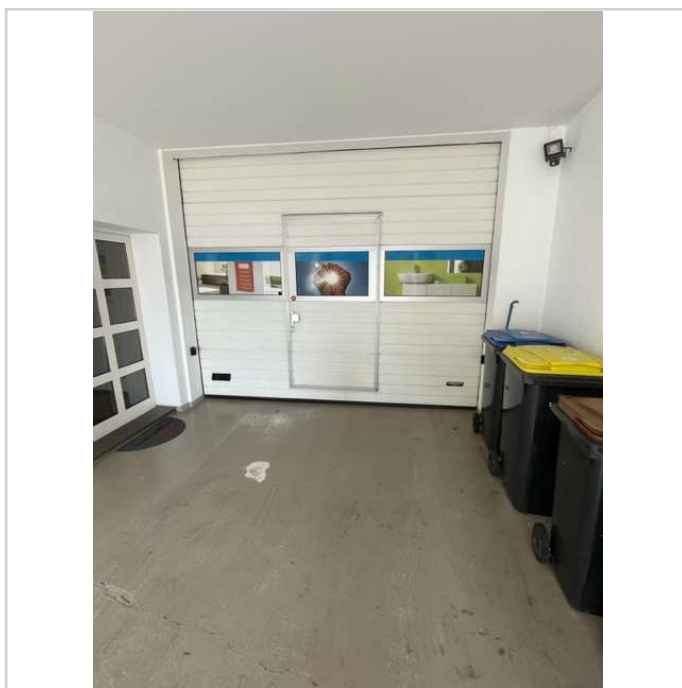


50226 Frechen

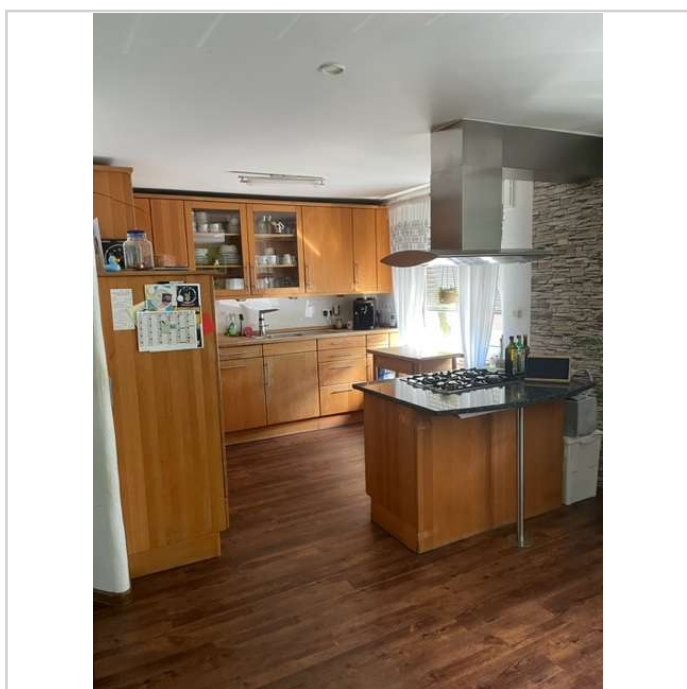
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



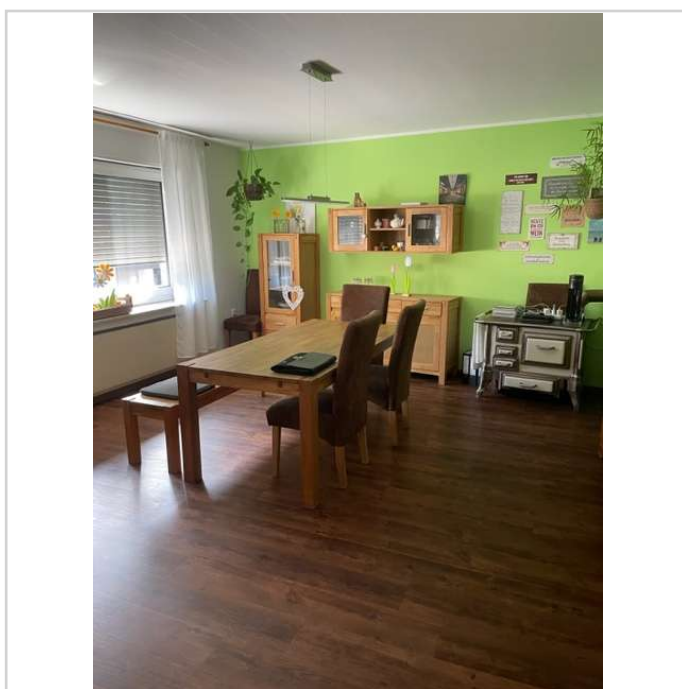
Eingang - Büro



Einfahrt - Lager

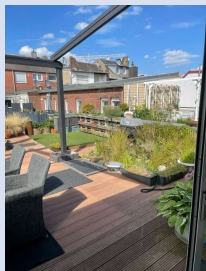


Küche



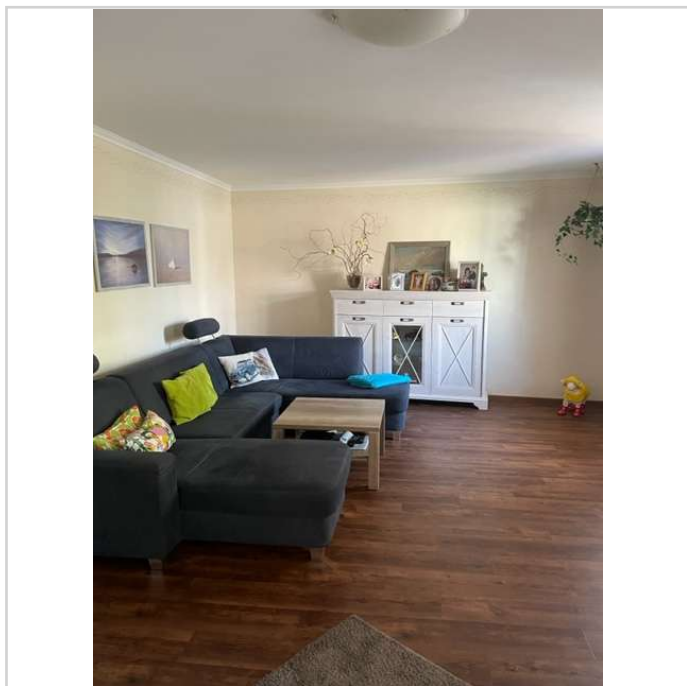
Essbereich

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

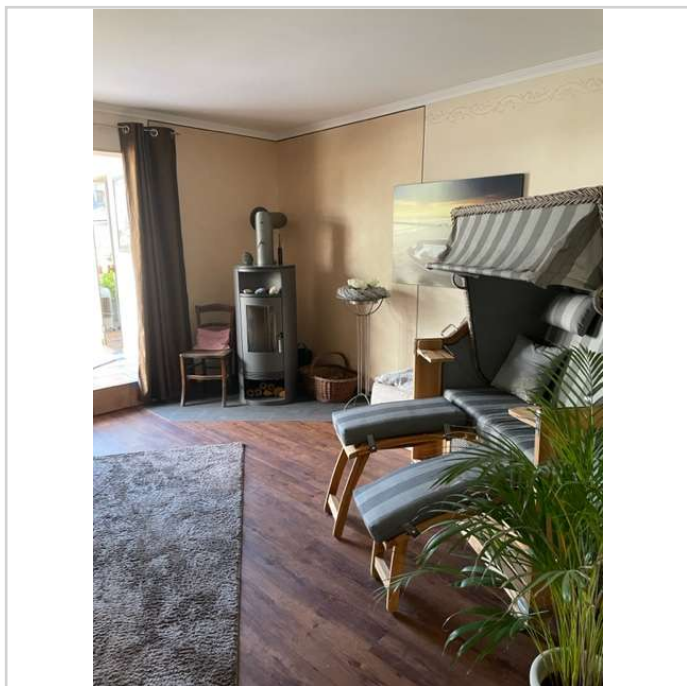


50226 Frechen

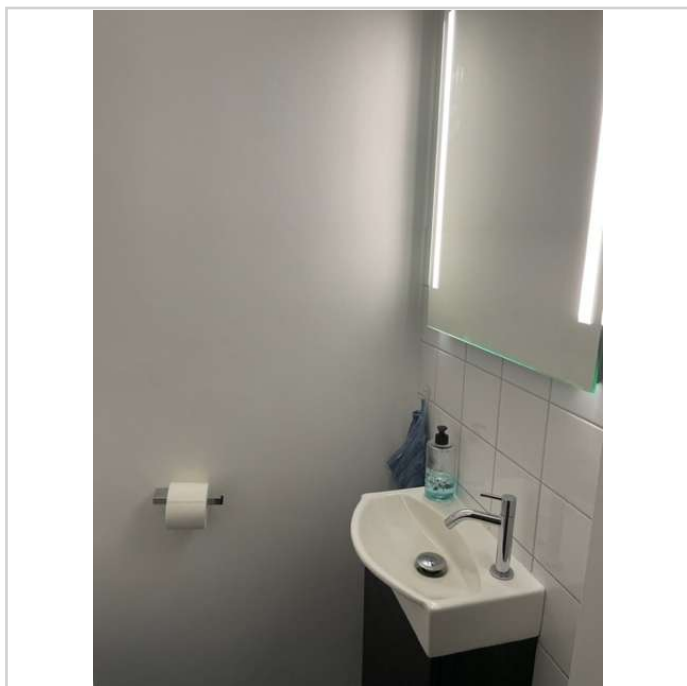
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



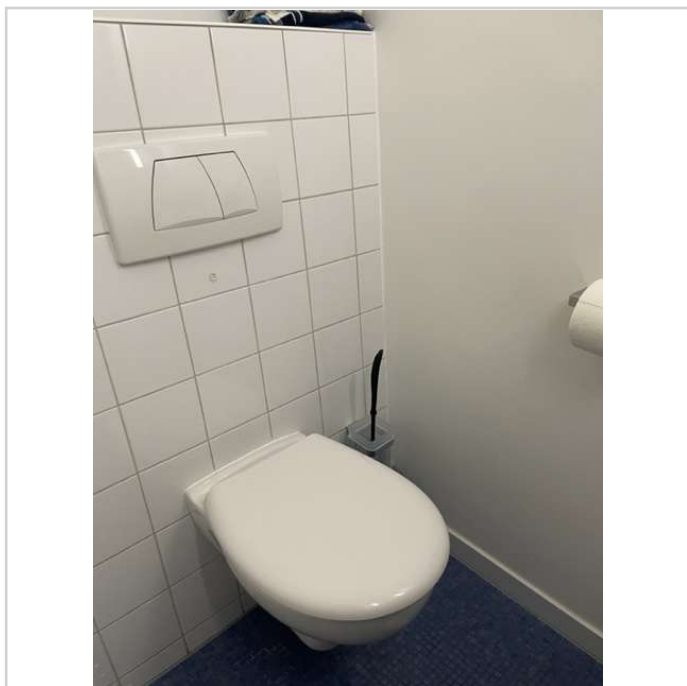
Wohnzimmer



Wohnzimmer

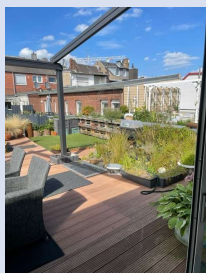


Gäste-WC



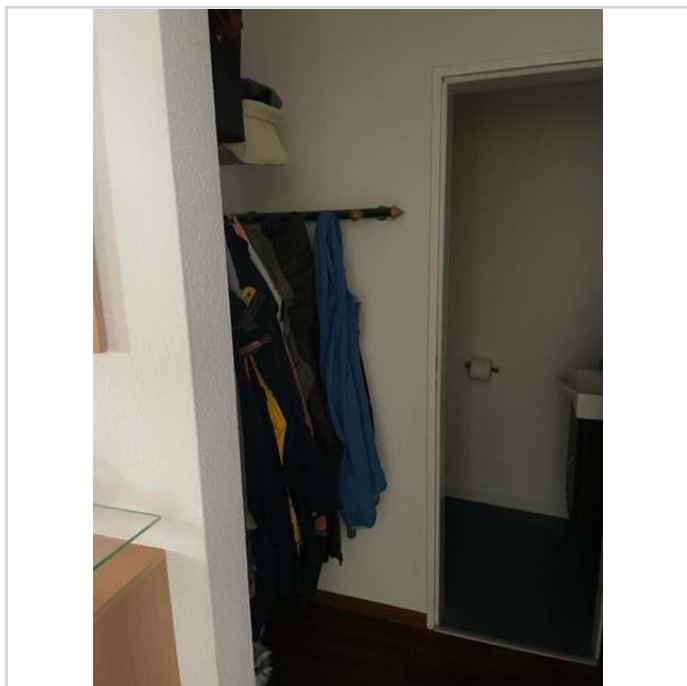
Gäste-WC

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

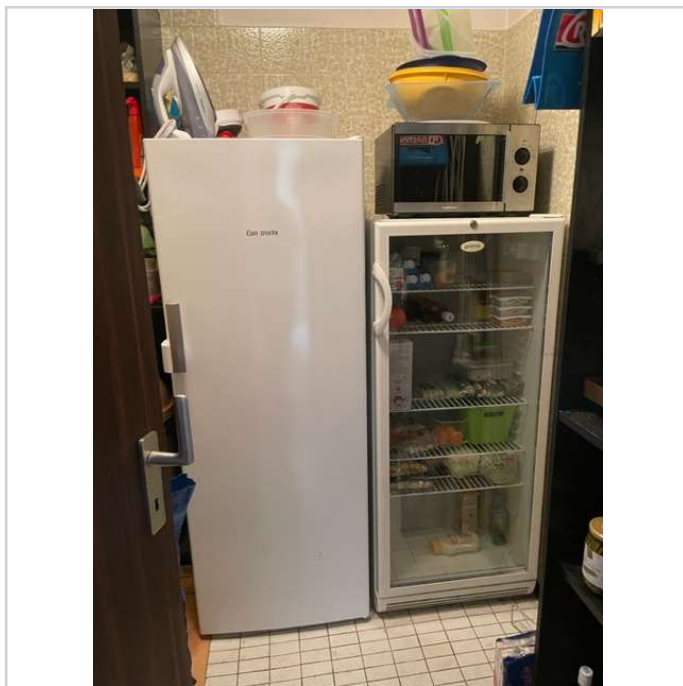


50226 Frechen

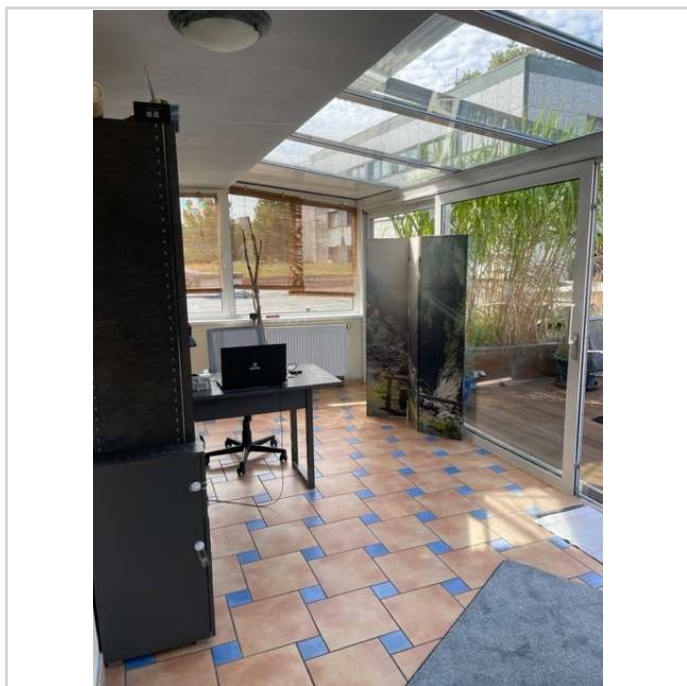
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



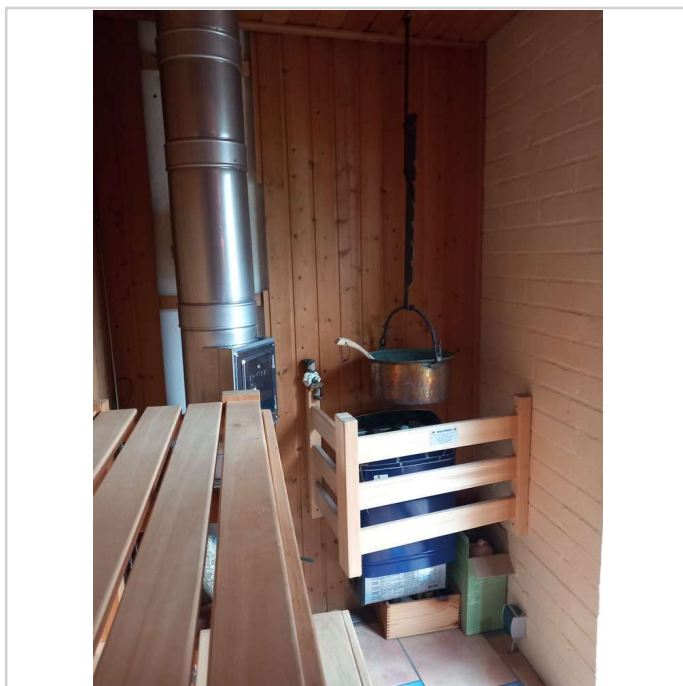
Garderobe



Abstellraum

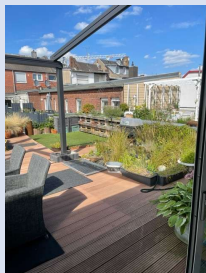


Wintergarten



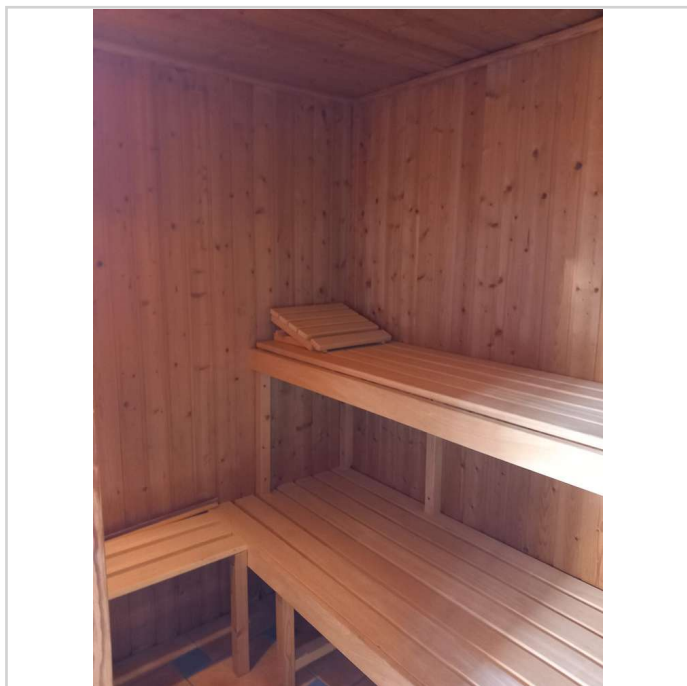
Sauna

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

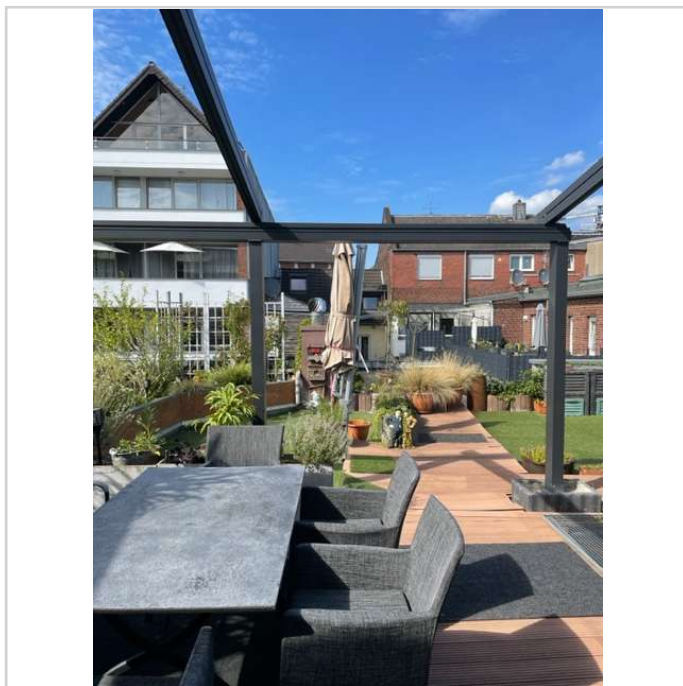


50226 Frechen

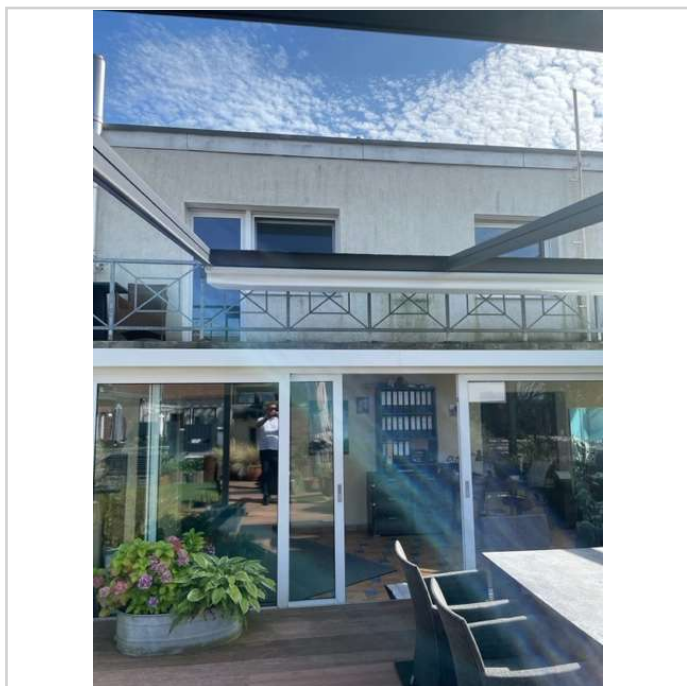
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



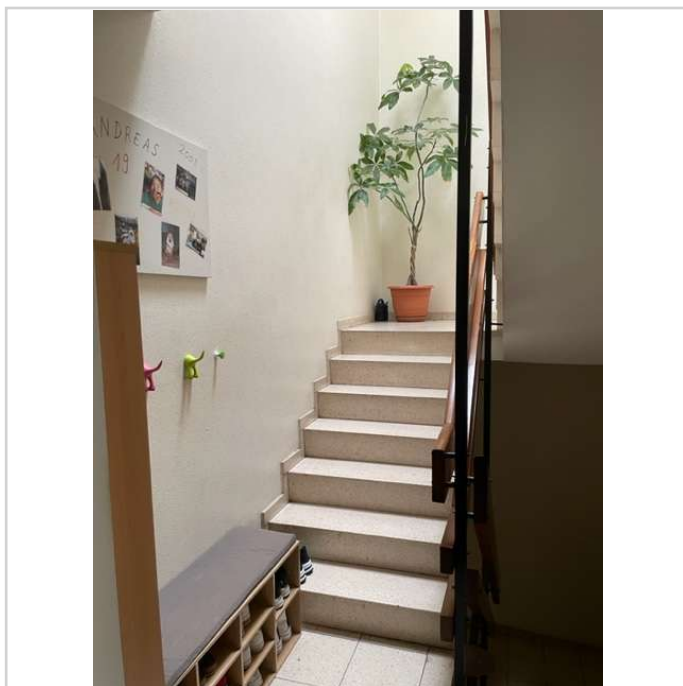
Sauna



Dachterrasse

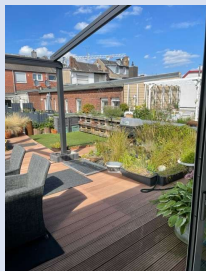


Hausansicht - Rückseite



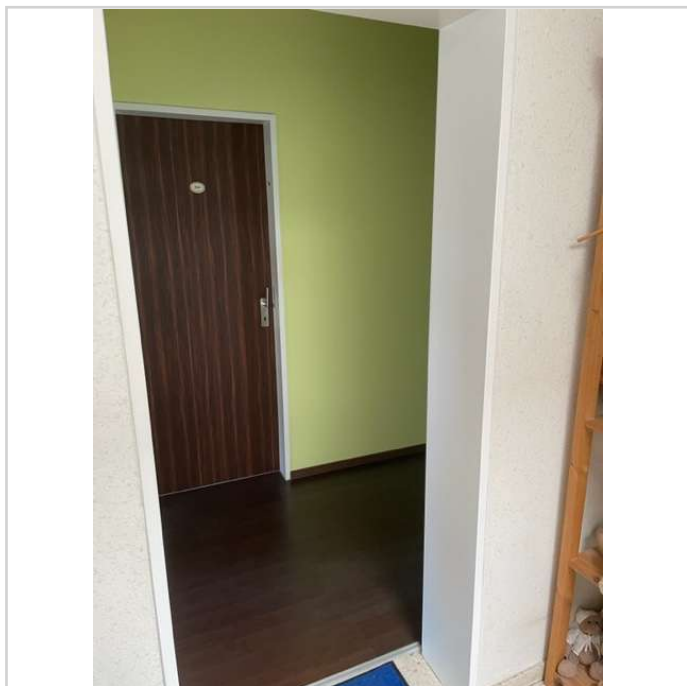
Treppenhaus

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

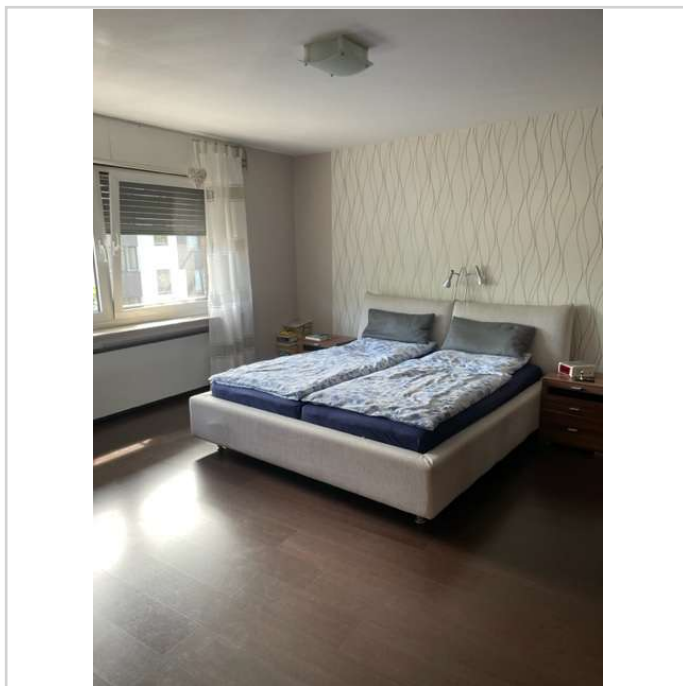


50226 Frechen

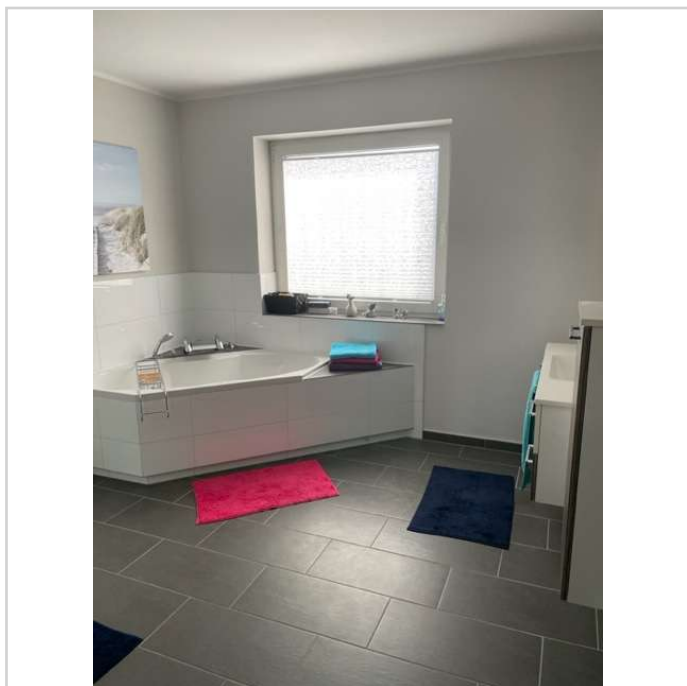
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



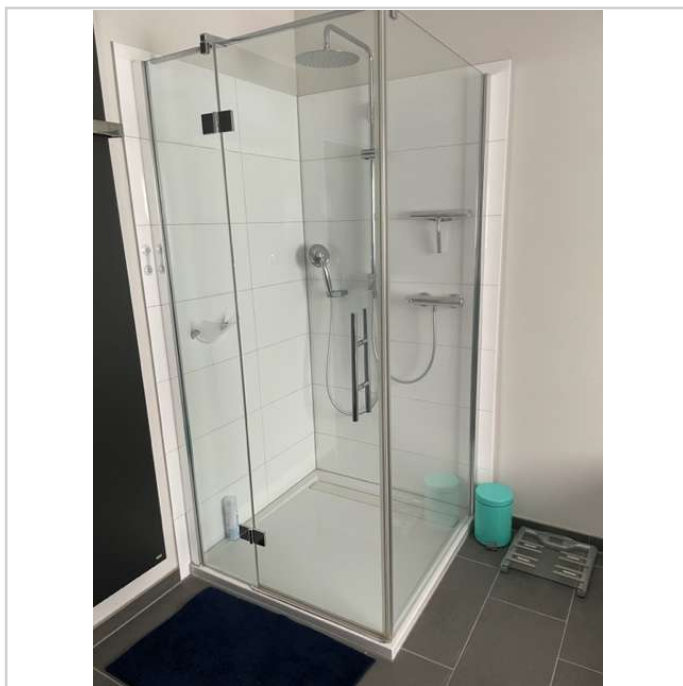
Flur



Schlafzimmer



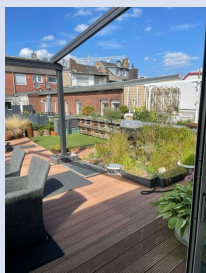
Badezimmer



Badezimmer

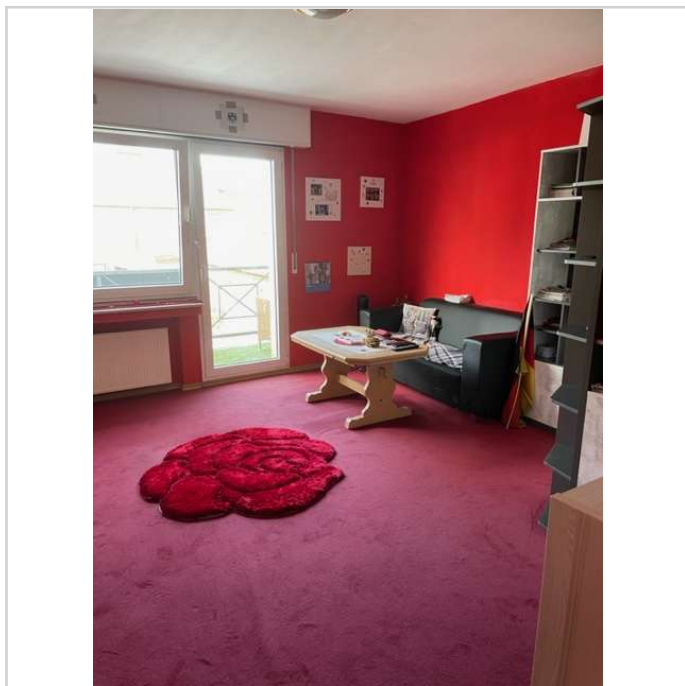


# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

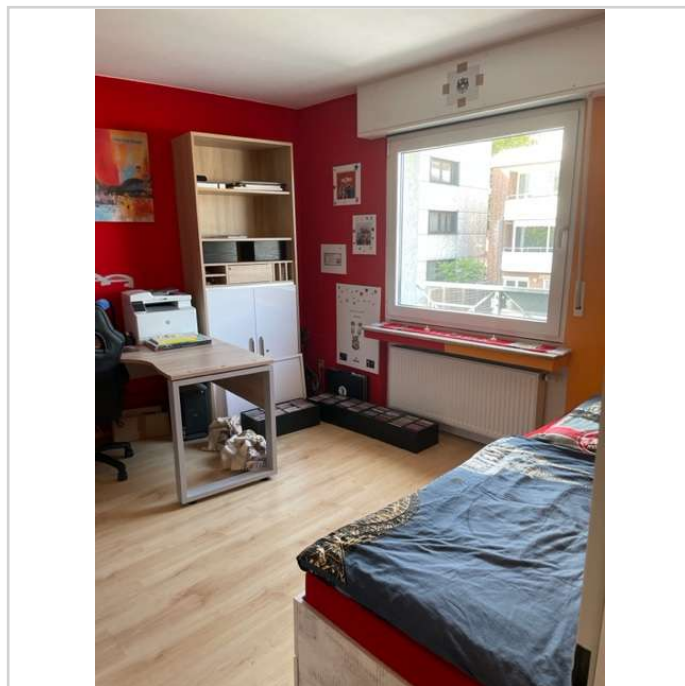


50226 Frechen

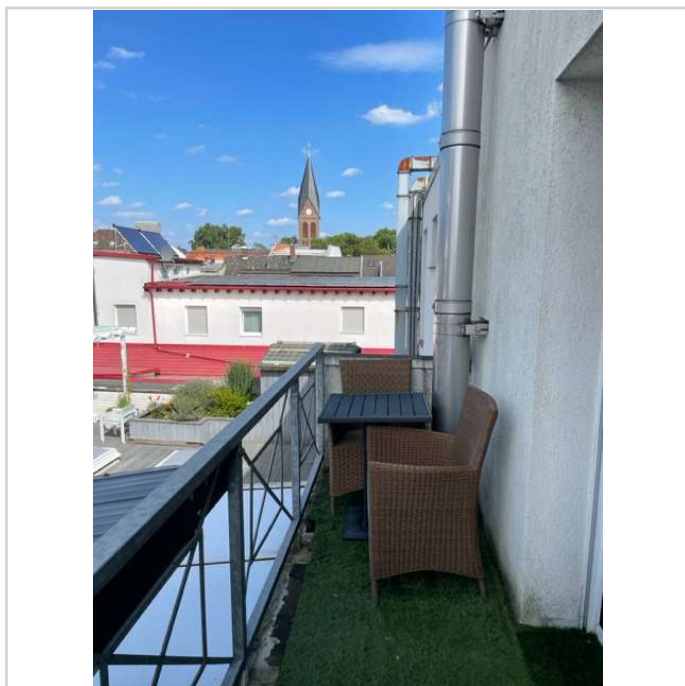
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



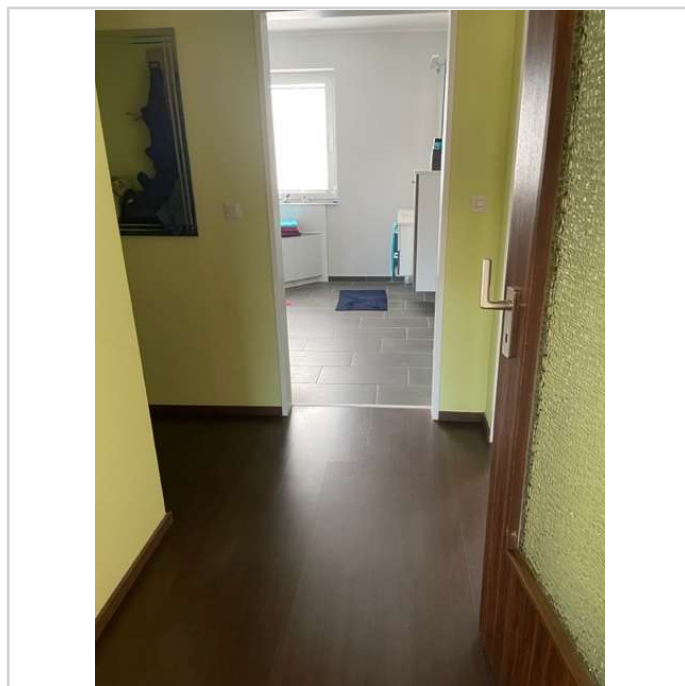
Kinderzimmer



Kinderzimmer

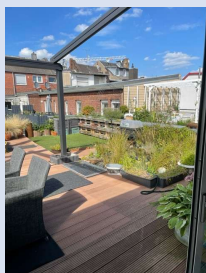


Balkon



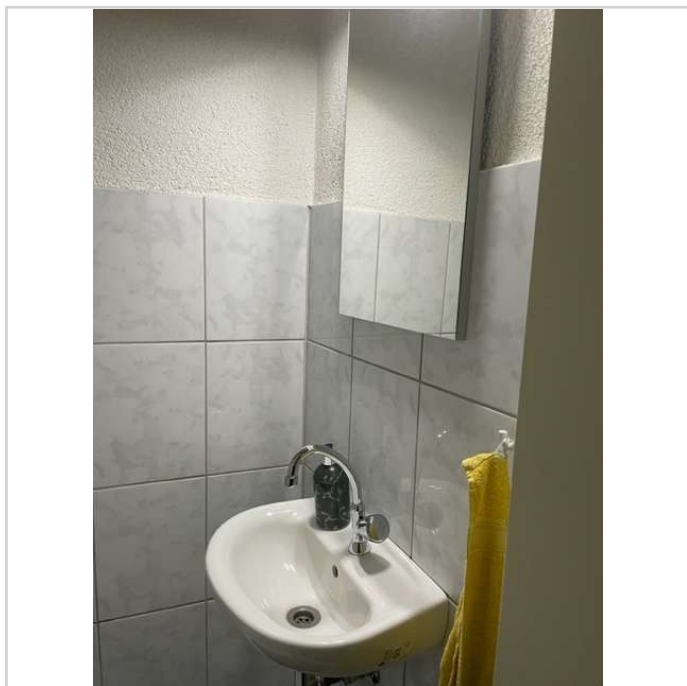
Flur

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

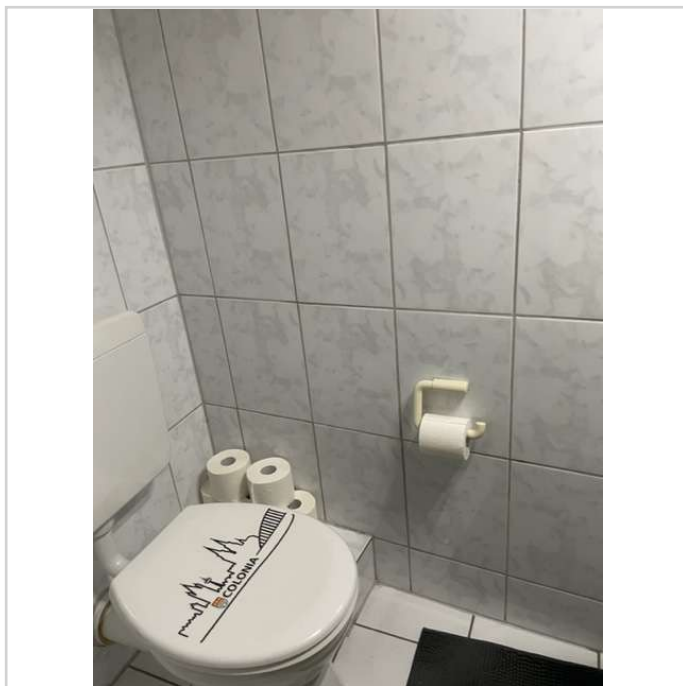


50226 Frechen

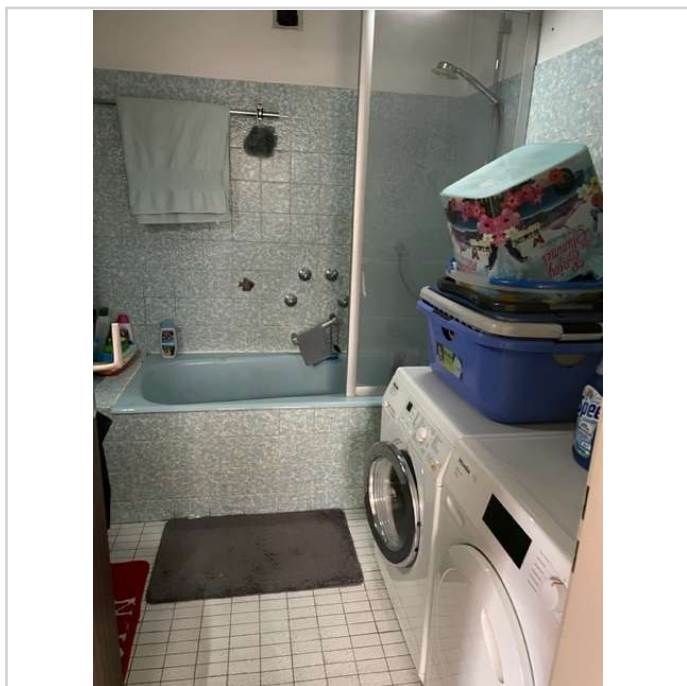
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



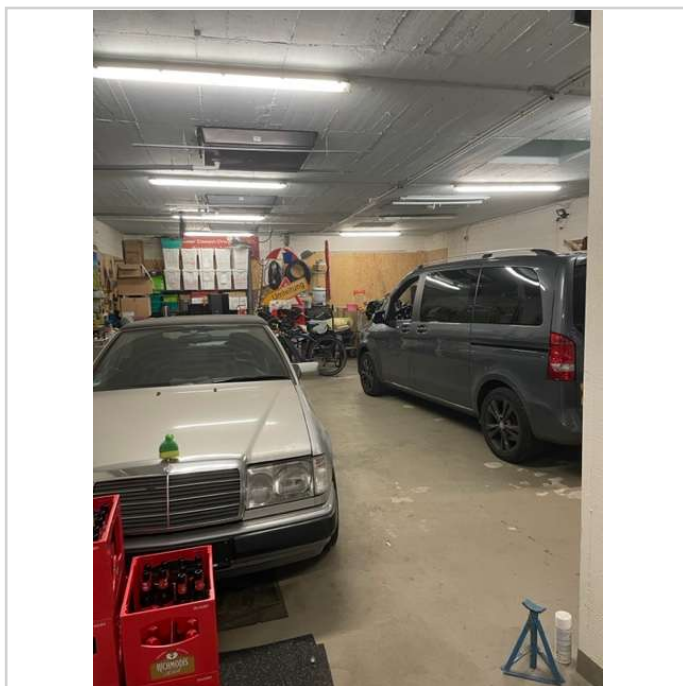
WC



WC

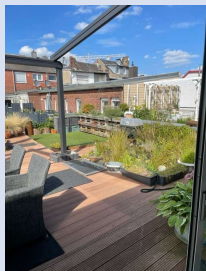


Badezimmer



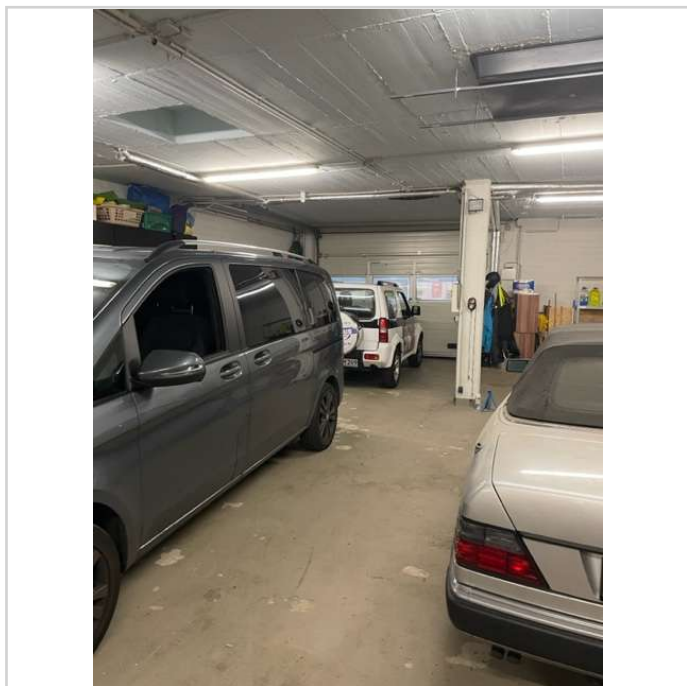
Werkstatt / Garage

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt



50226 Frechen

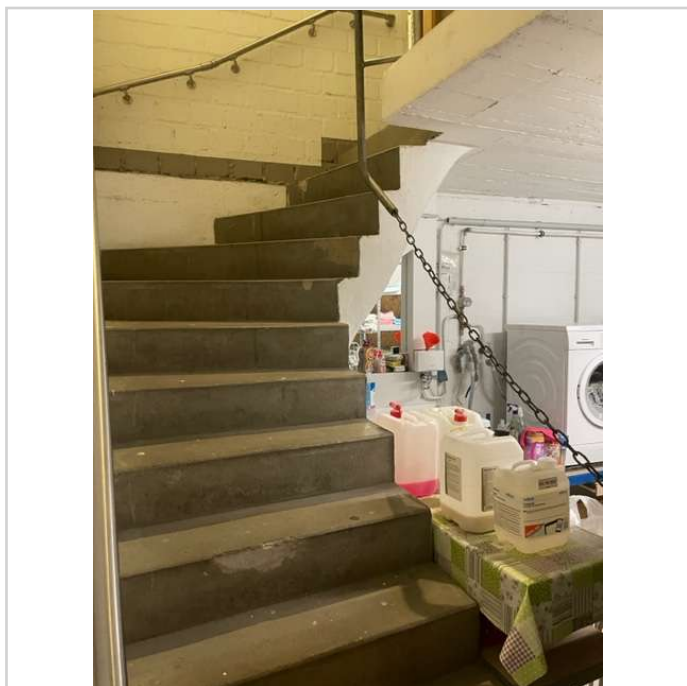
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



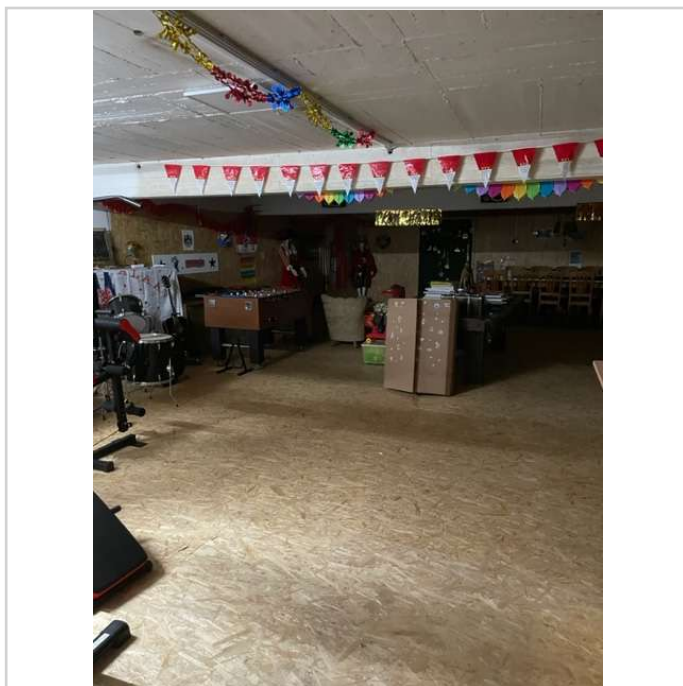
Werkstatt / Garage



Heizung



Kellertreppe



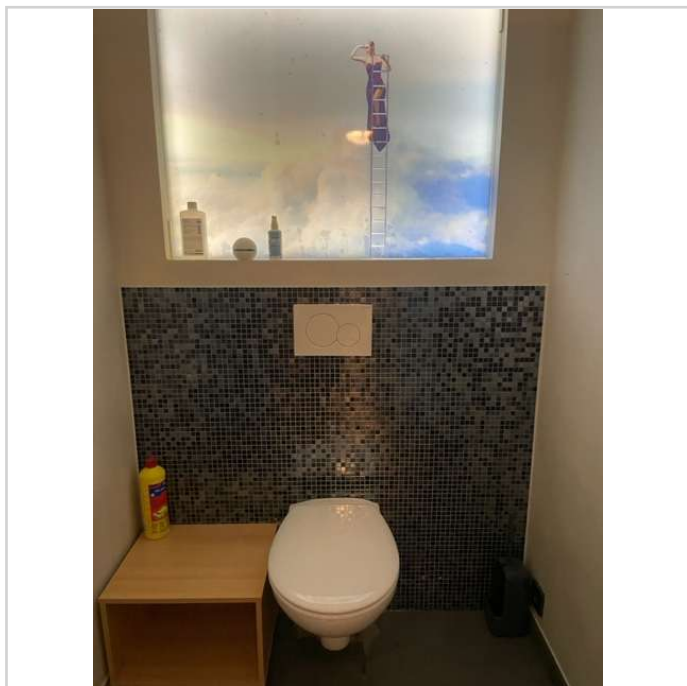
Keller

# Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt

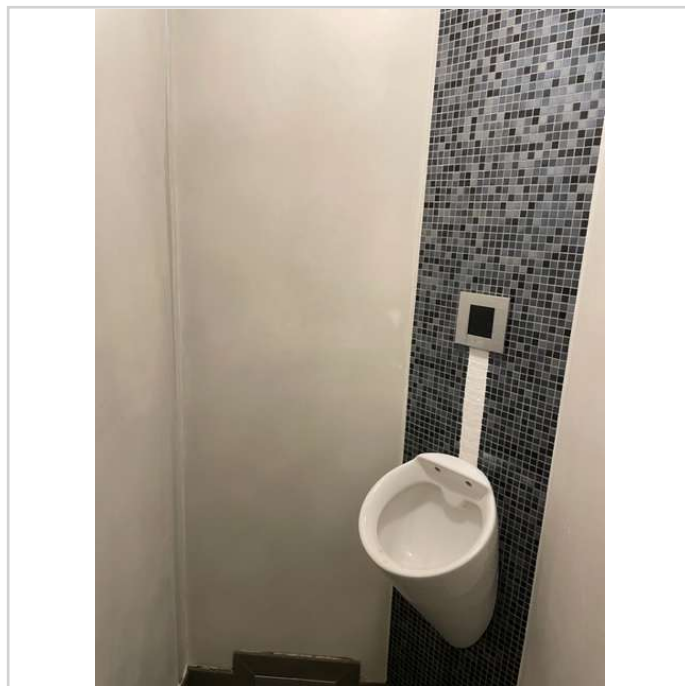


50226 Frechen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR



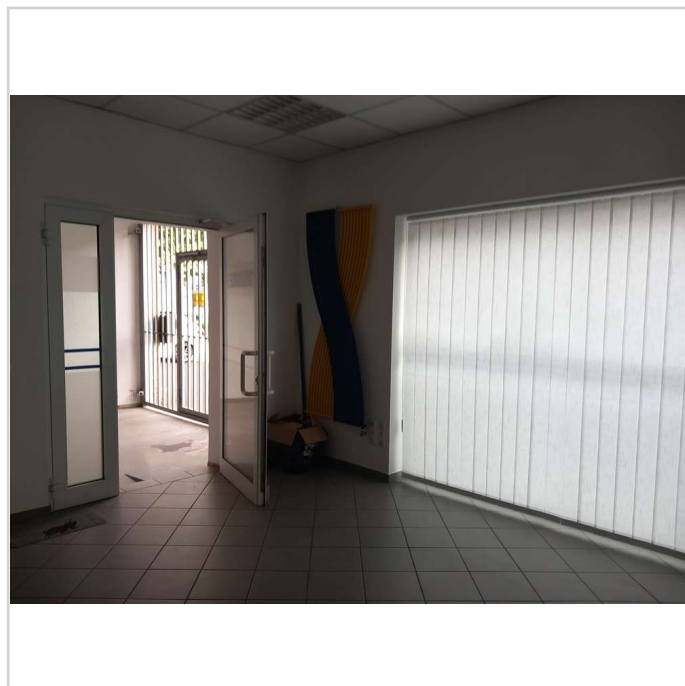
WC - Keller



WC - Keller

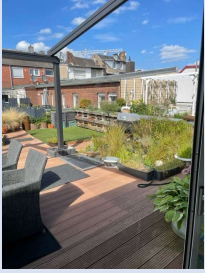


Büro



Büro

## Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt



50226 Frechen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 173,24 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 930.000,00 EUR

