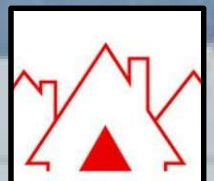


# Kaufexposé

Eigentumswohnung

Diplom-Betriebswirt J. Hansch Immobilien



# IMMOBILIENMAKLER MIT EXPERTISE

**01** **Über 15 Jahre  
Expertise im  
Immobilienmarkt**

**02** **Warum J. Hansch  
Immobilien?**

**03** **Kunden empfehlen  
J. Hansch  
Immobilien**

## SINCE 2010

Als erfahrener Diplom-Betriebswirt und Immobilienexperte bietet J. Hansch Immobilien maßgeschneiderte Lösungen für alle Fragen rund um Immobilien. Ob Kauf, Verkauf, Vermietung oder Bewertung - mit langjähriger Expertise und einem umfassenden Marktverständnis steht J. Hansch für kompetente Beratung und zuverlässige Dienstleistungen in Köln

## Know-how

Durch mein betriebswirtschaftliches Studium biete ich nicht nur Immobilienexpertise, sondern auf fundierte Kenntnisse in den Bereichen Finanzen, Marketing und Recht.

Jeder Kunde erhält eine persönliche maßgeschneiderte Beratung, die auf seine Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Lokale Marktkenntnis - ich kenne die lokalen Gegebenheiten und Markttrends.

Transparenz und Fairness: Ehrliche Beratung und faire Konditionen stehen bei mir an erster Stelle

## Empfehlen Sie uns auf Google

Gerne nehme ich Ihre Anregungen entgegen, da wir Qualität und Service laufend verbessern möchten. Bewerten Sie uns auf Google. Ich freue mich auf Ihre Meinung.

## Scan it



Google Rezensionen



## **Wohnen mit kurzen Wegen und viel Grün – 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Frechen**

**209.000 €**      **68 m<sup>2</sup>**      **3**  
Kaufpreis      Wohnfläche ca.      Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Jakob-Cremer-Straße 5**  
**50226 Frechen**

**Angebot auf immowelt öffnen**



<https://www.immowelt.de/expose/2qfbv58> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**209.000 €**

### Provision für Käufer

Die Käufermaklerprovision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom Gesamtkaufpreis. Rechtswirksam fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass mit dem Verkäufer ein Maklervertrag in gleicher Höhe besteht.

### Lage

Die Lage überzeugt:

- nur ca. 3 Gehminuten zum Einkaufszentrum Marktkauf
- ca. 6 Gehminuten zur Frechener Einkaufsstraße
- kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie und Dingen des täglichen Bedarfs
- großzügige Grünflächen rund um den Gebäudekomplex
- lockere Bebauung statt dichter Wohnquartiere

Gerade die weitläufigen Außenflächen und die offene Bebauung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

### Die Wohnung

Wohnungslage	Bezug
4. Geschoss	sofort

- ✓ Bad mit Dusche, Gäste-WC
- ✓ Balkon, Loggia
- ✓ Böden: Laminat, Linoleum
- ✓ Fenster: Aluminiumfenster

### Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 1974
- ✓ Personenaufzug

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Verbrauchsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1974

Wesentliche Energieträger  
HeizölEL

Gültigkeit  
28.07.2018 bis 27.07.2028

Effizienzklasse  
D

Endenergieverbrauch  
122,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Öl

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Lage schlägt Renovierung: Wohnung mit Aufzug, Loggia und kurzen Wegen.

Diese Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Hochhauses mit Aufzug überzeugt vor allem durch einen Standort, der im Alltag echte Lebensqualität bietet: zentrale Infrastruktur, kurze Wege und gleichzeitig eine angenehm lockere Bebauung mit großzügigen Grünflächen rund um den Gebäudekomplex.

Die Wohnung befindet sich in der Jakob-Cremer-Straße 5 in Frechen – einer Lage, die insbesondere für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger

interessant ist.

Bereits nach wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- das Einkaufszentrum Marktkauf
- die Frechener Einkaufsstraße mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Dienstleistungen
- Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Ein besonderer Vorteil ist das weitläufige Grundstück rund um die Wohnanlage. Die großzügigen Grünflächen schaffen Abstand zur Nachbarbebauung und sorgen für ein offenes Wohngefühl – ein Pluspunkt, der bei vielen neueren Wohnanlagen kaum noch zu finden ist.

## **Ausstattung**

Die Wohnung selbst verfügt über ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit:

- 3 Zimmern
- Küche
- Bad
- separatem WC
- Diele und Flur
- praktischem Besenschrank
- Loggia/Balkon
- Kellerraum

Das Gebäude wurde 1974 errichtet und verfügt über einen Aufzug. Beheizt wird die Anlage über eine Öl-Zentralheizung. Die WW-Versorgung über E-Durchlauferhitzer.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt jedoch die Chance: Käufer können die Räume nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten.

Mit kreativer Planung und zeitgemäßem Interior-Design lässt sich hier ein modernes Zuhause mit attraktiver Wohnatmosphäre schaffen. Zur besseren Vorstellung werden im Exposé zusätzlich visualisierte Beispielbilder (KI-erzeugt) nach einer möglichen Modernisierung dargestellt („So könnte die Wohnung aussehen“).

Es liegt ein Sachverständigen-Wertgutachten vor.

## **Weitere Informationen**

Sonstiges

Besichtigungstermine

Gerne vereinbaren Sie mit uns einen persönlichen Besichtigungstermin.  
Für weitere Detailinformationen zu dieser Immobilie nutzen Sie bitte das Kontaktformular dieses Immobilienportals. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen übernehmen wir keine Gewähr. Sie basieren ausschließlich auf Eigentümerangaben.  
Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Heizungsart:

Heizkoerper

## Anbieter der Immobilie



### Diplom-Betriebswirt HANSCH Immobilienmakler

Grolmanstr. 12,  
50825 Köln



Herr Jürgen Hansch  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 022158983031

Telefon: 017682008157

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2qfbv58> →

# Alle Bilder



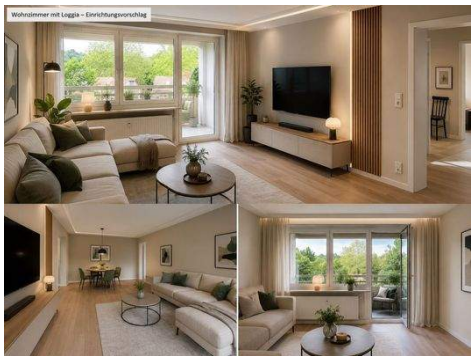
Gebäudeansichten.jpg



Blick von oben ins Grüne



Wohnen IST-Zustand



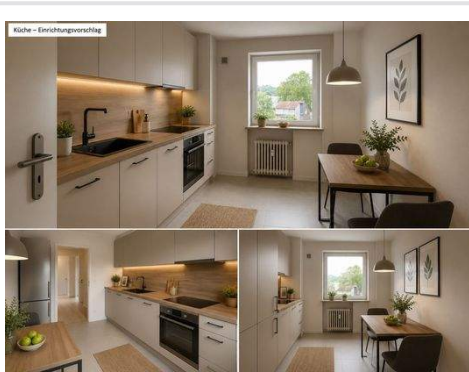
KI-Visualisierung Vorschlag:  
Wohnen.jpg



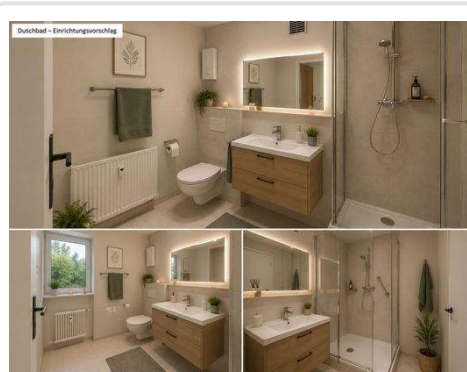
KI-Visualisierung Vorschlag:  
Schlafen.jpg



Kochen IST-Zustand.jpg



KI-Visualisierung Vorschlag: Kochen.jpg



KI-Visualisierung Vorschlag:  
Duschbad.jpg



KI-Visualisierung Vorschlag: Gäste-  
WC.jpg



Flur IST-Zustand.jpg



KI-Visualisierung Vorschlag: Flur.jpg



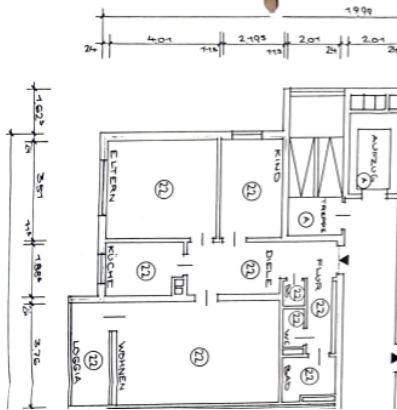
Loggia mit Markise IST-Zustand.jpg



Barriererfreier zweite Eingang.jpg



Hausflur Eingang.jpg



Grundriss WE Nr 22.png