

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Frechen

Wohn- und Geschäftshaus in Top City Lageein echtes Sahnestück



Objekt-Nr. OM-328093

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **972.000 €**

Hauptstraße 105
50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	341,00 m ²	Etage	3. OG
Wohnfläche	232,10 m ²	Gewerbefläche	114,60 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	346,70 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	4
Modernisierung Jahr	2024	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in Massivbauweise teilt sich in 3 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit auf.

Die Liegenschaft befindet sich in zentralster Lage im besten Teil der

Einkaufsstraße, direkt gegenüber dem Rathaus. Die Wohnungen in den Etagen 1 - 3 sind als 3 Zimmerwohnungen hergestellt. Alle verfügen

über: Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Küche, Bad mit Dusche und Badewanne, Abstellraum, Flur, sowie über einen 7 Meter langen überdachten Balkon.

Die Gewerbeeinheit wird seit Jahrzehnten als Friseursalon genutzt.

Sie umfasst ca. 114,6 m² inklusive Sozialraum und zwei Toiletten.

Sie hat einen eigenen ebenerdigen Zugang.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss wird bei Verkauf frei.

Ferner gehören zu dem Objekt 4 Parkflächen im Nachbarhaus als Dauernutzungsrecht. Es handelt sich insgesamt um ein äußerst interessantes Investmentobjekt mit aussergewöhnlichem Mietsteigerungspotential.

Die Mietverträge im 2 und 3 OG können sofort erhöht werden.

Die Flächen:

EG Laden, 114,6 m² - Nettomiete 1950,00 EUR

1. OG WE 1, ca 80m²- frei Soll Miete 920,00 EUR kalt

2.OG WE 2 ca 74 m² - Nettomiete 490,00 EUR

3.OG WE 3, ca 74 m²- Nettomiete 490,00 EUR

4 x Tiefgaragenstellplätze - frei Soll Miete 200 EUR

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Stadt Frechen im Westen des Rhein-Erft-Kreises teilt sich in neun Stadtteile auf. Als ehemalige Töpferstadt hat Frechen rund 53.300 Einwohner und liegt ca. 10 km vor den Toren Kölns.

Die sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen über mehrere Bus- und S-Bahn-Linien ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen - sogar direkt zum Flughafen Köln/Bonn. Die Autobahn A1 ist über eine eigene Anschlussstelle schnell erreicht. Ein weiterer Teilanschluss an die A4 (von und nach Aachen) ist bereits vorhanden, ein Anschluss von und nach Köln ist zudem in Planung.

Ob Geschäfte für den täglichen Bedarf, regionale Produkte vom Wochenmarkt oder ein Unverpackt-Laden für nachhaltiges Shoppen – in Frechen ist für jeden Geschmack das

Richtige dabei. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Volkshochschule sorgen für ein breit gefächertes Bildungsangebot.

Auch das Angebot an Sportstätten und -Vereinen ist vielfältig. Neben Tennisanlagen, einer Sportkegelanlage, dem Terrassenfreibad im Sportpark oder einem Hallenbad warten weitere Sportplätze und -hallen mit abwechslungsreichen Aktivitäten auf. Kulturelle Veranstaltungen im Stadtsaal, ein Besuch im Linden-Theater – dem unter Denkmalschutz stehenden Kino in Frechen – oder Sehenswürdigkeiten wie das Wasserschloss Haus Bitz sorgen für Unterhaltung bei Groß und Klein. Als Teil des Naturparks Rheinland lädt der Königsdorfer Wald zu Erholung und Entspannung ein.

Durch die attraktive Lage und den hohen Freizeitwert steht Frechen für eine Stadt mit Wohnqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	74,60 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	74,60 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

