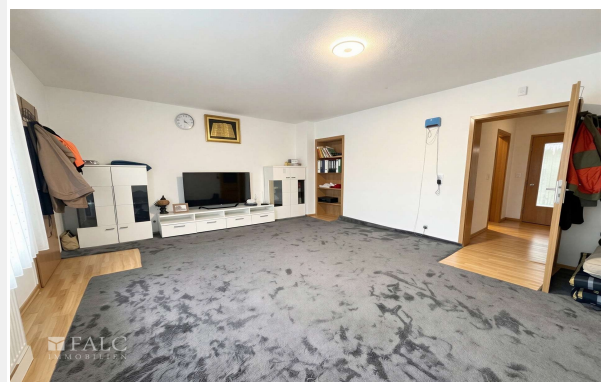




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TiGI-80176

Zweifamilienhaus mit großem Garten in Frechen Bachem

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

450.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	165,0 m²
Grundstücksfläche	246,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1949
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Dusche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.04.2031
Energiebedarf	174.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	13.04.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Frechen mit kurzen Wegen für den Alltag und einer angenehmen Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Direkt um die Ecke befinden sich die Bushaltestellen Mauritiuschule und Lahnstraße, sodass Sie schnell in Richtung Zentrum und zu weiteren Anschlüssen unterwegs sind. Die nächste Bahnstation Frechen Kirche ist in wenigen Minuten erreichbar und ergänzt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien ist die Lage besonders praktisch: Die Mauritiuschule liegt ganz in der Nähe, ebenso mehrere Betreuungsangebote wie das Knöpfchenhaus. Grünflächen und Spielmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreicht, zum Beispiel der nahegelegene Park sowie der Spielplatz Burggraben.

Einkäufe lassen sich bequem erledigen, da Supermärkte wie REWE Richrath und ALDI Süd in kurzer Distanz liegen. Auch für Freizeit und Sport ist gesorgt, etwa im Sportpark Bachem. Abgerundet wird das Umfeld durch eine gute Auswahl an Gastronomie, zum Beispiel Il Castello, für den unkomplizierten Feierabend in der Nähe.

Mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen zügig erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Frechen-Bachem präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus als attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial – oder als zukünftiges Zuhause für eine große Familie beziehungsweise mehrere Generationen unter einem Dach.

Auf einem 246 m² großen Grundstück bietet das Haus insgesamt ca. 165 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei vollständig vermietete Wohneinheiten. Die Immobilie vereint solide Mieteinnahmen mit flexibler Perspektive zur späteren Eigennutzung.

Aufteilung & Wohnkonzept:

Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie den direkten Zugang zur Terrasse und dem großzügigen Garten – ein echtes Highlight für Familien mit Kindern oder Mieter mit Wunsch nach Freiraum im Grünen.

Die zweite Einheit verteilt sich über das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Hier entsteht ein angenehmes, fast hausähnliches Wohngefühl mit mehreren Zimmern auf zwei Ebenen – ideal für Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Familien mit Kindern.

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

Insgesamt stehen 6 gut geschnittene Zimmer zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- **2 Tageslichtbäder**
- **1 separates WC**
- **2 Küchen (entsprechend der beiden Einheiten)**

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl eine stabile Vermietung als auch eine spätere Zusammenlegung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.

Mieteinnahmen & Perspektive:

Beide Einheiten sind seit Juli 2024 zuverlässig vermietet und generieren eine monatliche Kaltmiete von 1.782,50 €. Damit eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow.

Gleichzeitig bietet das Objekt langfristige Flexibilität: Eine Eigenbedarfskündigung ist selbstverständlich möglich, wodurch sich das Haus perspektivisch auch hervorragend zur Eigennutzung eignet.

Fazit:

Ein vielseitiges Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Frechen-Bachem – mit stabiler Vermietung, attraktiver Rendite und der Option auf spätere Eigennutzung. Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Familien mit Weitblick.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Haus wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- *Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2021*
- *Ausbau des Dachgeschosses 2007*
- *Teilsanierung von elektrischen Leitungen, Verteilerkästen und Zählerkästen 2007*
- *Teilsanierung Frisch- und Abwasserleitungen 2007*

Sonstiges

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:

50127 Bergheim

Köln-Aachener-Straße 114

kostenlose Hotline: 0800 646 0 646

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 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](#)



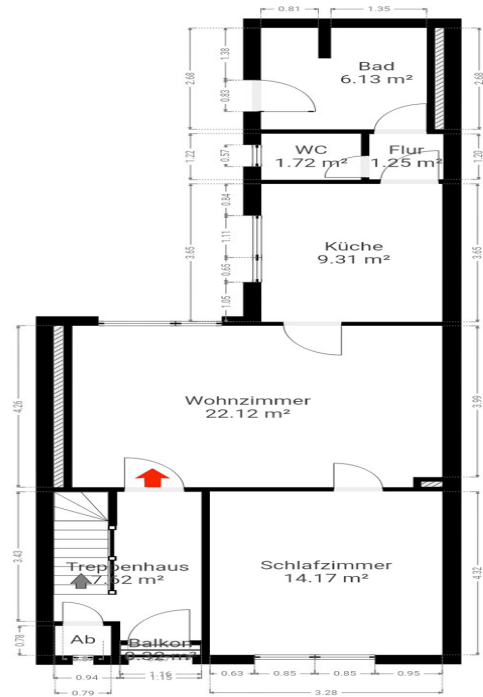
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Grundriss – Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

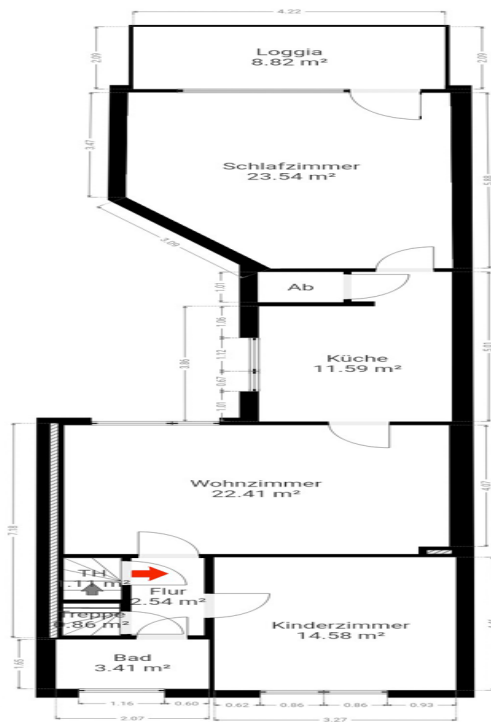
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Grundriss – Obergeschoss



Grundriss – Dachgeschoss





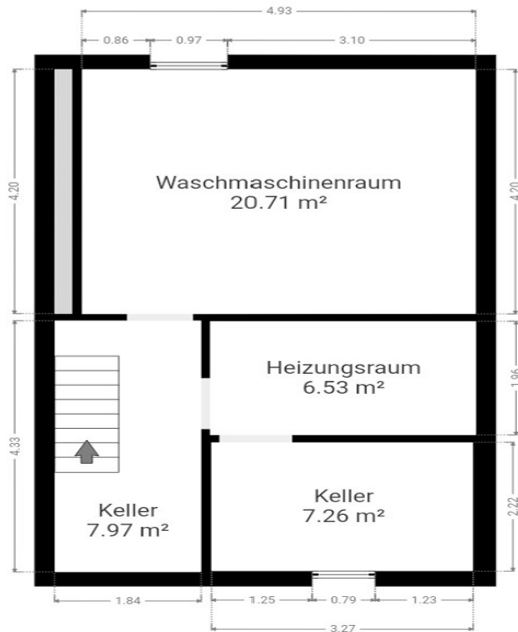
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Grundriss – Untergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)