

# Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



## An der Holzhecke 12

50226 Frechen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.165,00 EUR

Scout-ID: 164132227  
Objekt-Nr.: AdH12-EGli



### Ihr Ansprechpartner:

Diana Kochlowski Immobilien

Frau Diana Kochlowski

E-Mail: [info@kochlowski-immobilien.de](mailto:info@kochlowski-immobilien.de)

Web: <http://www.kochlowski-immobilien.de>

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Wohnungstyp:                      | Erdgeschosswohnung       |
| Nutzfläche ca.:                   | 8,00 m <sup>2</sup>      |
| Etage:                            | 0                        |
| Etagenanzahl:                     | 3                        |
| Schlafzimmer:                     | 2                        |
| Badezimmer:                       | 1                        |
| Keller:                           | Ja                       |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                       |
| Garten/-mitbenutzung:             | Ja                       |
| Objektzustand:                    | Erstbezug nach Sanierung |
| Baujahr:                          | 1962                     |
| Qualität der Ausstattung:         | Gehoben                  |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2025                     |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung           |
| Wesentliche Energieträger:        | Gas                      |
| Bezugsfrei ab:                    | 01.01.2026               |
| Haustiere:                        | Nein                     |

Nebenkosten: 320,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: 2.535,00

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



**An der Holzhecke 12**  
50226 Frechen

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                           |
| Wohnfläche ca.: | 69,00 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.165,00 EUR                   |

### Objektbeschreibung:

Diese attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung wurde soeben umfassend und stilvoll saniert.

Auf rund 69 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnambiente mit klaren Linien und zeitgemäßer Ausstattung.

Der einladende helle Flur bietet praktischen Zugang zu allen Räumen.  
3 unterschiedlich große Zimmer sorgen für eine individuelle Raumaufteilung.

Der sonnige Balkon, der ruhig zum Garten hin ausgerichtet ist kann durch die Küche betreten werden - ideal für entspannte Abende oder ein gemütliches Frühstück im Freien.

Das neue, elegante Duschbad verfügt über ein Fenster und eine ebenerdige Dusche mit Glasduschabtrennung. Es präsentiert sich hell, modern und komfortabel.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine zeitgemäße Einbauküche und kommunikatives Kochen und Essen. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Küche rundet das Raumangebot ab.

Perfekt geeignet für junge Paare, die Wert auf eine moderne Wohnung, eine angenehme Hausgemeinschaft und eine ruhige, grüne Wohnlage legen.

Zu der Wohnung gehört zudem ein Kellerraum. Ebenfalls befindet sich im Keller die allgemeine Waschküche.

Der Garten steht für alle Mieter zur allgemeinen Verfügung.

### Ausstattung:

#ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller

#Balkon zum Garten raus gelegen

#Badezimmer mit Dusche + Tageslicht

#Küche mit Abstellraum und Zugang zum Balkon

#glatte weiß gestrichene Wände

#Vinylboden in moderner Holzoptik

#Waschmaschinenanschluss im Keller

#Separater, großzügiger Kellerraum

#Gaszentralheizung

### Lage:

Ruhige Wohnlage mit idealer Infrastruktur – perfekt für Singles, Paare und kleine Familien

Das Mietobjekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von

Frechen-Bachem, einem der beliebtesten Stadtteile der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Einfamilienhäuser und ein angenehmes Wohnklima aus – ideal für alle, die eine Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe suchen.

### Nahversorgung und Alltag

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie ein REWE-Supermarkt, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zudem sind Ärzte, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Die Buslinien 145 (KVB), 910 und 960 (REVG) verbinden Bachem mit Frechen-Mitte, Köln-Weiden, Bocklemünd, Hürth und Bergheim.

Über die B 264 erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnanschlüsse A1 (Gleuel) und A4 (Frechen), was insbesondere für Berufspendler attraktiv ist.

Fazit: Die Lage An der Holzhecke 12 in Frechen-Bachem vereint ruhiges Wohnen mit einer exzellenten Infrastruktur. Ob Singles, Paare oder kleine Familien – hier finden Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Lage als auch durch die vielfältigen Angebote in der Umgebung überzeugt.

### Sonstiges:

#### Erstbezug nach Sanierung

Die Wohnung wird saniert und renoviert übergeben.

Es wird ein Staffelmietvertrag abgeschlossen, zusätzlich gilt ein Kündigungsverzicht von 12 Monaten.

Haustierhaltung nicht erwünscht.

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



**An der Holzhecke 12**  
50226 Frechen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.165,00 EUR



Hausansicht



Badezimmer Bsp.



Badezimmer Bsp.



Küche

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



**An der Holzhecke 12**  
50226 Frechen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.165,00 EUR



Küche mit Abstellraum



Flur



Flur



Flur

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



**An der Holzhecke 12**  
50226 Frechen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.165,00 EUR



kleinstes Zimmer



mittleres Zimmer



mittleres Zimmer



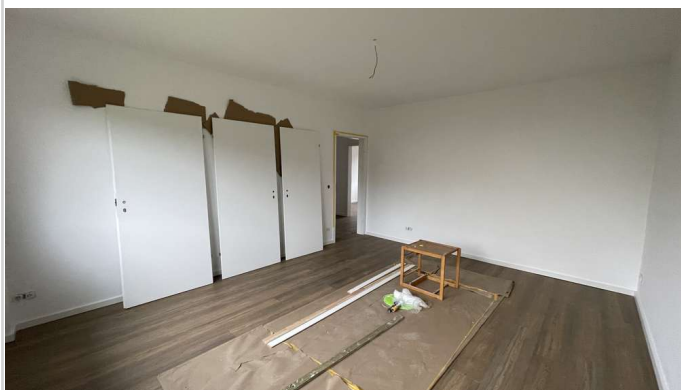
größtes Zimmer

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



**An der Holzhecke 12**  
50226 Frechen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.165,00 EUR



größtes Zimmer



Blick in den Garten

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



### An der Holzhecke 12

50226 Frechen

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                           |
| Wohnfläche ca.: | 69,00 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.165,00 EUR                   |



Wohnung:  
Erdgeschoss  
M.: 1/100  
Stand Nov. 2025

An der Holzhecke 12  
50226 Frechen-Bachem

Grundriß1303 EG li

## Erstbezug nach Sanierung 3 ZIKDB in Frechen



An der Holzhecke 12  
50226 Frechen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 845,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.165,00 EUR

