

Frechen

# Familienidylle in Frechen – Moderne Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26456020



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26456020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>520.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Sauna, Kamin</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	154.05 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Frechen. Das ursprünglich im Jahr 1963 in massiver Bauweise errichtete Haus überzeugt mit einem besonderen Split-Level-Konzept, einer großzügigen Wohnatmosphäre sowie zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre.

Auf einem 460 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche vielseitig nutzbare Flächen im Unter- und Kellergeschoss. Der liebevoll angelegte Südost-Garten mit Teichanlage, großzügiger Terrasse und neuer Terrassenüberdachung schafft eine außergewöhnlich private Wohlfühlatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der offene und lichtdurchflutete Charakter der Immobilie deutlich. Das Erdgeschoss bildet mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Garten. Der offene Kamin schafft insbesondere in den Abendstunden eine gemütliche Atmosphäre. Die moderne Häcker-Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Neff-Geräten aus dem Jahr 2015 fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und verbleibt im Haus. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten mit Südost-Ausrichtung. Die erst 2024 erneuerte Terrassenüberdachung mit Markise erweitert den Wohnkomfort zusätzlich und schafft einen geschützten Außenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche. Der ausgebauter Spitzboden eignet sich hervorragend als Homeoffice, Atelier oder ruhiger Rückzugsort.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einer außergewöhnlichen Ausstattung. Hier stehen Ihnen neben einem Gäste-WC ein großzügiger Vorratsraum sowie ein Saunabereich mit Dusche und direktem Zugang in den Garten zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, der Heizungsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert und technisch umfangreich ausgestattet. Das Dach wurde im Jahr 2005 erneuert, die Wasserleitungen stammen aus dem Jahr 2000, die

**Sanitäreinrichtungen wurden 2013 modernisiert. Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2020 erneuert und verfügen größtenteils über eine moderne Dreifachverglasung. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2006. Ergänzend sorgen eine Solar- sowie Photovoltaikanlage mit 13,5 kW Speicher für eine zeitgemäße Energieunterstützung. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge, Glasfaseranschluss sowie eine Entkalkungsanlage runden die moderne Ausstattung zusätzlich ab.**

**Der Außenbereich überzeugt mit viel Privatsphäre, liebevoller Bepflanzung sowie einer gelungenen Kombination aus großzügigen Terrassenflächen und gepflegten Grünbereichen. Die direkt am Haus gelegene Garage mit Zugang zum Garten bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.**

**Diese besondere Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein außergewöhnliches Raumkonzept in attraktiver Wohnlage von Frechen. Durch die vielseitige Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien und das Arbeiten von Zuhause.**

**WICHTIG: Das Haus ist auf einem 460 m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück der Kath. Kirchengemeinde St. Audomar Frechen erbaut. Der Vertrag läuft noch 36 Jahre, dabei liegt der Erbbauzins bei ca. 599 EUR/ jährlich. Die neuen Bewohner können mit allen Rechten und Pflichten zu den genannten Konditionen in den bestehenden Vertrag eintreten. Grundsätzlich kann der Vertrag nach den 36 Jahren verlängert werden.**

**Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen**

## **Ausstattung und Details**

**Alles auf einen Blick:**

- Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Baujahr 1963
- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 460 m<sup>2</sup> Grundstück
- Split-Level-Bauweise
- Südost-ausgerichteter Garten
- Teildämmung der Fassade aus 1977
- Dacherneuerung aus 2005
- Gasheizung aus 2006
- Wasserleitungen aus 2000
- Estricharbeiten aus 2000
- Modernisierung der Sanitäreinrichtungen aus 2013
- Fenster aus 2020, überwiegend 3-fach verglast
- Meranti-Holzfenster
- Offener Wohn- und Essbereich
- Häcker-Einbauküche mit Kochinsel aus 2015
- Hochwertige Neff-Elektrogeräte
- Kamin im Wohnzimmer
- Zwei Tageslichtbäder mit Dusche
- Gäste-WC im Untergeschoss
- Sauna mit Dusche und Gartenzugang
- Ausgebauter Spitzboden, ideal als Büro nutzbar
- Hobbyraum im Kellergeschoss
- Photovoltaikanlage mit 13,5 kW Speicher
- Solaranlage
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Entkalkungsanlage
- Terrassenüberdachung aus 2024
- Elektrische Markise aus 2024
- Teichanlage im Garten
- Garage am Haus mit Zugang zum Garten
- Gepflegter Garten mit hoher Privatsphäre

**Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen**

## **Alles zum Standort**

**Frechen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Kölner Westen und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Kölner Innenstadt. Durch die gute Anbindung erreichen Sie Köln sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer deutlich entspannteren Wohnatmosphäre mit vielen Grünflächen und einer gewachsenen Infrastruktur.**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Frechen. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegter Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Frechener Innenstadt mit weiteren Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar.**

**Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung, wodurch sich die Lage besonders für Familien eignet. Verschiedene Sport- und Freizeitangebote sowie Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität.**

**Die Anbindung ist hervorragend. Über die Autobahnen A1 und A4 gelangen Sie schnell in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte des Rhein-Erft-Kreises. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn- und Busverbindungen Richtung Köln und Umgebung.**

**Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Köln.**

**Objektnummer: 26456020 - 50226 Frechen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**