

Frechen

Familienidylle in Frechen – Moderne Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen

CODE DU BIEN: 26456020



PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m²

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26456020
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	154.05 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

La propriété



CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

La propriété



CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

La propriété



CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

La propriété



CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

La propriété



CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

La propriété



CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

Une première impression

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 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 135 m² 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 ausgebaut 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Baujahr 1963
- Ca. 135 m² Wohnfläche
- Ca. 460 m² 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

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26456020 - 50226 Frechen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com