

# Exposé

## Bungalow in Frechen

**Modernisiertes Einfamilienhaus/Bungalow mit über  
288m<sup>2</sup>, Kellerwohnräumen und Stellplätzen**



Objekt-Nr. OM-430554

**Bungalow**

Verkauf: **959.000 €**

50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	403,89 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	230,59 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	57,75 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Massivbauweise (Baujahr 1974/75) bietet mit über 288 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche ein großzügiges Raumangebot für Familien mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Kombination aus ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, integrierter Garage, modernisiertem Bestand und geschütztem, uneinsehbarem Garten schafft eine solide Grundlage für komfortables Wohnen.

Das Erdgeschoss umfasst ein weitläufiges Wohnzimmer mit Klimaanlage, Dachkuppel und Zugang zur überdachten Terrasse, eine separate Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Büro sowie einen abgetrennten Kinderbereich mit zwei Zimmern und Badezimmer. Ergänzt wird die Ebene durch Diele und Gäste-WC. Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich nutzbare Wohnräume (Schlaf- und Gästezimmer) sowie weitere Flächen wie Fitnessraum, Hauswirtschafts-, Heiz- und Technikräume. Alle Räume im Untergeschoss sind beheizt und verfügen über eine gute Raumhöhe.

Die Immobilie wurde seit 2013 fortlaufend modernisiert. Dazu zählen unter anderem der Austausch aller Fenster (3-fach verglast, einbruchssicher), eine neue Sicherheitshaustür, die Dachsanierung inklusive Dämmung (2017), die Erneuerung des Warmwasserspeichers (2024) sowie laufend modernisierte Heizkörper und eine überarbeitete Elektroinstallation. Ergänzt wird die Ausstattung durch elektrische Rollläden, Klimageräte, LED-Beleuchtung und geprüften Einbruchschutz.

Zum Haus gehören eine integrierte Garage mit elektrischem Tor sowie zwei großzügige, gepflasterte Stellplätze. Der Garten ist erhöht angelegt und durch Zaun und Mauer abgeschirmt. Weitere Nutzflächen wie Waschküche, Trockenraum und Heizöllager sind vorhanden.

## Ausstattung

- ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 57,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche (gesamt über 288 m<sup>2</sup>)
- Erdgeschoss + Untergeschoss mit Wohnräumen mit Außentreppe zum Garten
- Raumhöhen: EG ca. 2,72–2,75 m / UG ca. 2,45 m
- Kunststofffenster, 3-fach verglast (2013), abschließbar, einbruchssicher
- Elektrische, gedämmte Rollläden
- Sicherheitshaustür (2013)
- Einbruchschutz durch Kreispolizeibehörde zertifiziert
- Dach 2017 saniert inkl. zusätzlicher Dämmung
- Ölheizung (Weishaupt, Kessel 1986, Tank 5.000 l), Heizkörper überwiegend erneuert
- Warmwasserspeicher 2024 erneuert
- Klimaanlage (Daikin) im Wohnzimmer und Büro
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Tageslicht, Dusche, WC, Bidet
- Gäste-WC vorhanden
- Dachkuppeln im Wohnzimmer und Badezimmer (öffnbar)
- SAT-Anlage
- LED-Beleuchtung (teilweise mit Bewegungsmeldern außen)
- Einbau-LEDs in Teilen des Untergeschosses

- Rauchmelder in fast allen Räumen
- Glasschiebetüren (Wohnzimmer zur Küche/Diele)
- Böden: Fliesen, Parkett, Laminat, Travertin
- Elektroinstallation modernisiert inkl. neuem Sicherungskasten und FI-Schutz
- Uneinsehbarer Garten (erhöhtes Grundstück, Einfriedung mit Mauer und Sichtschutzzaun)
- Garten mit separatem Zugang (abschließbare Tür)
- Vorgarten pflegeleicht angelegt (u. a. Rosen, Olivenbäume)
- Überdachte Terrasse
- Außentreppe zum Keller (mit Stahltür gesichert)
- Großzügig gepflasterte Zuwegung
- Beleuchtete Hausfront und Zuwegung (LED mit Bewegungsmelder)
- Gerätehaus (Blech, neuwertig)
- Integrierte Garage mit elektrischem Tor und Fernbedienung
- 2 großzügige, hochwertig gepflasterte Außenstellplätze
- Keller vollständig beheizt
- Nutzräume: Fitnessraum, Waschküche, Trockenraum, Heizungsraum, Heizöllager

#### Modernisierungen

2013:

- Austausch aller Fenster (3-fach verglast, einbruchhemmend)
- Einbau Sicherheitshaustür

Ab 2013 laufend:

- Modernisierung/Erneuerung der Heizkörper
- Garten und Außenanlagen sukzessive neu gestaltet

2017:

- Dach vollständig saniert (Dämmung + Dachhaut)
- Erneuerung der Dachkuppeln (Wohnzimmer und Bad)

Laufend:

- Elektroinstallation modernisiert (inkl. Sicherungskasten, FI, Schalter, Steckdosen)
- Terrasse überdacht und modernisiert
- Zuwegung und Außenbereiche neu gepflastert

2024:

- Warmwasserspeicher erneuert
- Kaminsanierung

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Der Energieausweis ist gerade in der Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in Frechen-Königsdorf, einem gewachsenen und gefragten Stadtteil westlich von Köln. Die Umgebung ist überwiegend wohngeprägt, ruhig und durch Einfamilienhäuser sowie viel Grün charakterisiert. Königsdorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Großstädte und bietet eine solide Infrastruktur für den Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die nahegelegene Autobahnanschlüsse A4, A61 und A1 besteht eine schnelle Verbindung nach z.B. Köln sowie in Richtung Aachen, Düsseldorf oder Bonn. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Der Bahnhof Frechen-Königsdorf bietet regelmäßige S-Bahn-Verbindungen nach Köln (Hauptbahnhof in 17 Minuten) und in die Region. Ergänzend stehen Busverbindungen innerhalb Frechens und in die umliegenden Stadtteile zur Verfügung.

Die Nahversorgung ist im direkten Umfeld gesichert. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE (ca. 600 m), ALDI Süd (ca. 950 m) und EDEKA (ca. 1,1 km) sind schnell erreichbar. Die Bildungsinfrastruktur ist besonders hervorzuheben: Ein städtischer Kindergarten befindet sich nur ca. 60 m entfernt, Grundschule und weitere Kindertagesstätten liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Restaurants, Cafés und medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine komfortable Alltagsversorgung.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vor allem durch den nahegelegenen Königsdorfer Forst attraktive Möglichkeiten. Dieser eignet sich ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren und bietet eine naturnahe Erholung direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

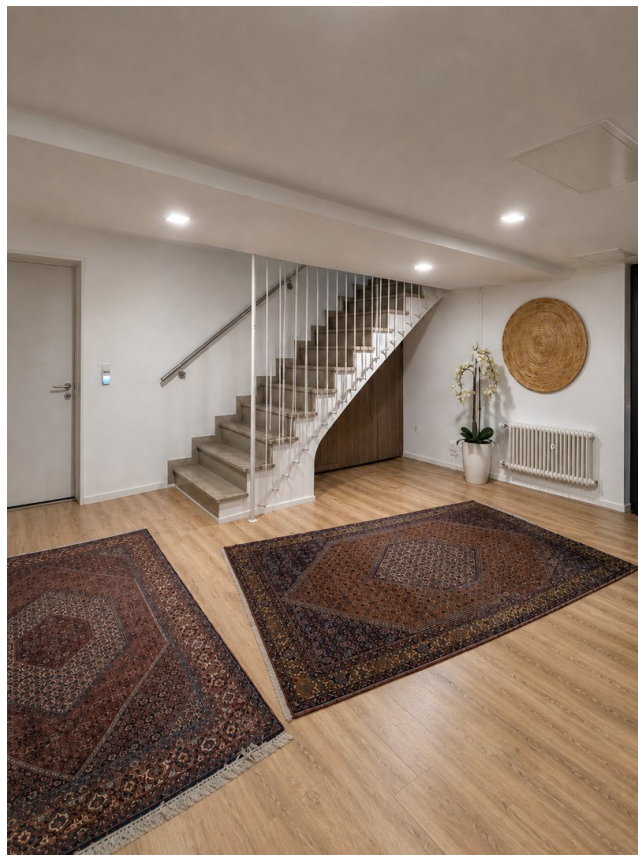


Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur (Keller)

# Exposé - Galerie

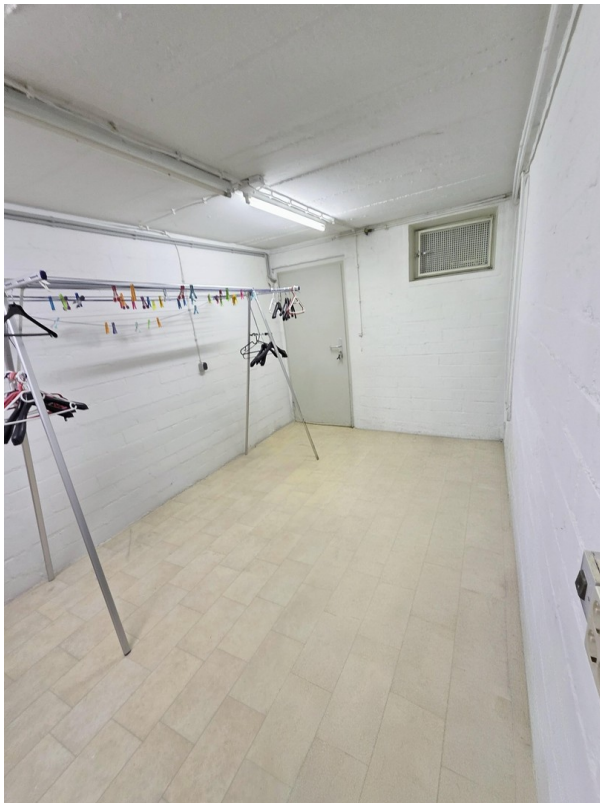


Ankleidezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Keller

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

