

Exposé

Einfamilienhaus in Frechen

Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-456769

Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

50226 Frechen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	254,10 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte, freistehende Immobilie hebt sich wohltuend von der Masse ab.

Die mit langlebiger Douglasie verkleidete obere Fassadenhälfte, die im Jahr 2024 aufwendig überarbeitet wurde, verleiht dem Einfamilienhaus ein natürliches und modernes Design.

Erbaut in 2009 nach KfW-60-Standard, bietet dieses Fertighaus mit Massivbau-Keller auf einem 330 m² großen Grundstück eine optimale Raumaufteilung.

Das vollständig als Wohnraum ausgebaute und beheizte Kellergeschoss, umfasst zwei gleichgroße Zimmer und ein separates Badezimmer und bietet somit jede Menge Flexibilität.

Der moderne, offene Wohn- und Essbereich, der harmonisch ineinander übergeht, wird durch die bodentiefen Fenster bzw. Schiebetüre mit Tageslicht durchflutet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse.

Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer, das durch eine Raumteiler-Wand vom angrenzenden Ankleidezimmer elegant getrennt wird und verbindet offenes Wohnen mit optimaler Struktur.

Hier befindet sich auch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeits- oder auch Kinderzimmer nutzen lässt und ebenso wie das Schlafzimmer direkten Zugang zur Loggia bietet.

Das modern sanierte Badezimmer bietet dank der Premium Ausstattung (u.a. von Villeroy & Boch) eine ideale Kombination aus Design und Langlebigkeit.

Ausstattung

Bodenbeläge: Parkett, hochwertige Fliesen und Laminat- bzw. Vinylboden

Sanitäranlagen: Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche und Badewanne, hochwertigen Fliesen (Villeroy & Boch) und verputzten Wänden (Sanierung 2025)

Heizung & Energie: Frischluftheizung mit integrierter Luft-Luft Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung. Jährliche Wartung durch Fachbetrieb. KfW-Effizienzhaus!

Fenster & Türen: Zweifach- und dreifach verglaste Fenster, außen Aluminiumrahmen, innen Holzrahmen. Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr im Erdgeschoss

Wände: teilweise verputzt, teilweise Malervlies tapeziert (weiß)

Die Immobilie verfügt zudem über eine Alarmanlage, die ebenfalls jährlich gewartet wurde.

Die bodentiefe Schiebetüre im Erdgeschoss sowie ein bodentiefes Fenster mit Zugang zur Terrasse wurden zusätzlich mit Einbruchschutzfolie versehen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Frechen-Buschbell liegt im westlichen Kölner Umland und kombiniert eine naturnahe, ruhige Wohnlage in Stadtrandlage mit exzellenter Anbindung.

Durch die Nähe zur Autobahn A4 (Anschlussstelle Frechen-Nord) sind die umliegenden Städte Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf schnell erreichbar.

Ein Regionalbahnhof ist nur ca. 2,5 KM entfernt. Von hier aus erreicht man den Kölner Hbf in 12 Minuten.

Der öffentliche Nahverkehr ist über die KVB-Stadtbahnlinie 7 und diverse Buslinien erschlossen.

Die gemütliche Innenstadt mit Fußgängerzone deckt alle Wünsche des alltäglichen Bedarfs ab. Hier befinden sich Ärzte, Apotheken, Banken und Gastronomie.

Ebenso ist ein Krankenhaus/Facharztzentrum nur 1,5 KM entfernt.

Eine Kindertagesstätte ist nur 200 Meter entfernt, eine Grundschule befindet sich in 500 Meter Entfernung.

Weiterführende Schulen bzw. ein Gymnasium sind nur 2 KM entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	22,20 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



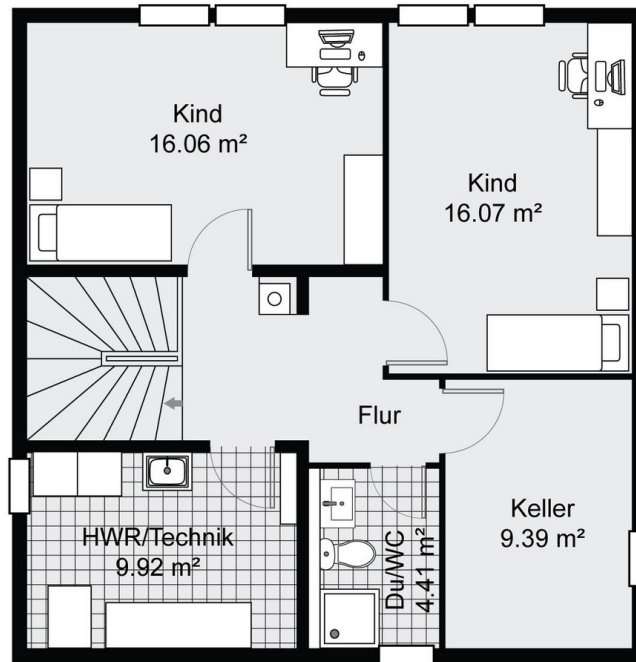
Exposé - Galerie



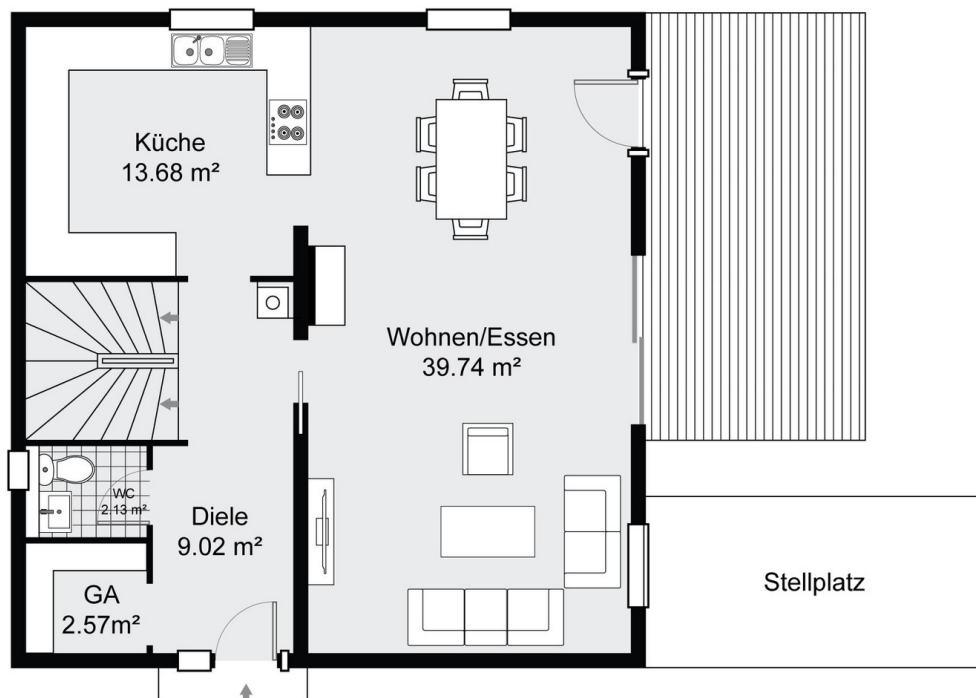
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

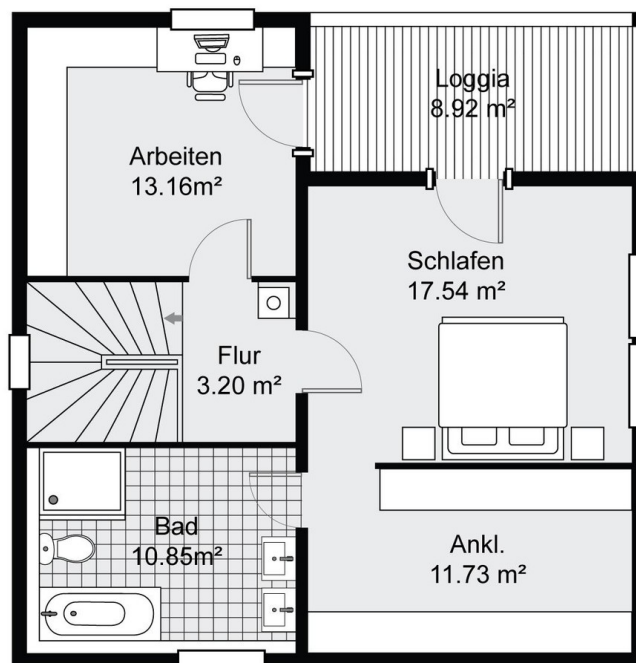


Keller



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss