

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frechen

**Exklusives Wohnen in bester Lage – Traumgarten mit Pool inklusive**



Objekt-Nr. **OM-468991**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.450.000 €**

50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	488,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das auf rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeitlose Eleganz, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort harmonisch vereint. In einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Frechen gelegen, präsentiert sich diese Immobilie als wahres Zuhause für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Qualität, Design und ein besonderes Wohngefühl legen.

Bereits beim Betreten beeindruckt das exklusive Ambiente. Hochwertige Naturstein- und Marmorböden verleihen den offen gestalteten Wohnbereichen eine elegante Ausstrahlung, während bodentiefe Fensterflächen die Räume mit Tageslicht durchfluten. Besondere architektonische Akzente wie der zylindrische Glasbausteinerker sowie stilvoll integrierte Glaselemente schaffen ein einzigartiges Licht- und Raumgefühl.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Eine moderne Klimaanlage sowie elektrische Rollläden sorgen dabei für zusätzlichen Komfort. Die exklusive SieMatic-Küche aus dem Jahr 2023, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Miele, fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein und öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ein idealer Ort für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.

Sechs großzügige Zimmer, drei stilvoll ausgestattete Bäder sowie zwei Gäste-WCs bieten reichlich Platz und höchsten Wohnkomfort. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsort mit edlem Echtholzparkett, einem großzügigen Schlafzimmer und einem Balkon mit elektrischer Markise. Auch das Obergeschoss verfügt über eine weitere Terrasse, die direkt vom Schlaf- und Badezimmer aus zugänglich ist.

Das Untergeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Nutzflächen stehen hier ein weiteres Badezimmer, ein Gäste-WC sowie die Option für ein Büro mit separatem Zugang zur Verfügung – ideal für Homeoffice, Praxis oder einen komfortablen Gästebereich.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Der liebevoll gestaltete Garten mit Poolanlage bietet Urlaubsflair direkt vor der eigenen Haustür. Eine hochwertige Außenküche, stimmungsvolle Beleuchtung rund um den Pool, eine Underfloor-Abdeckung sowie ein separater Pooltechnikraum mit automatischer Dosieranlage sorgen für höchsten Komfort und eine einfache Handhabung. Der offene Wintergarten schafft zudem den perfekten Rahmen für entspannte Sommerabende und gesellige Grillfeste.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine umfangreiche technische Ausstattung. Ein modernes Smart-Home-System, eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern und Kameras sowie eine Garage mit elektrischem Tor gewährleisten Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau. Zwei zusätzliche Stellplätze und eine Keba-Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug machen dieses besondere Zuhause komplett.

Eine Immobilie, die durch ihre hochwertige Ausstattung, ihr durchdachtes Raumkonzept und ihre exklusive Lage begeistert – ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Du erhältst intelligentere Reaktionen, kannst Dateien und Bilder hochladen und vieles mehr.

## Ausstattung

Highlights & Ausstattung:

- Traumhaft angelegter, uneinsehbarer Garten mit Pool, Außenküche und stimmungsvoller Beleuchtung
- Großzügiger Wintergarten mit elektrischer Warema-Markise
- Hochwertige Poolanlage mit Underfloor-Abdeckung und automatischer Dosieranlage
- Exklusive SieMatic-Einbauküche (Baujahr 2023) mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten
- Modernes Smart-Home-System sowie Alarmanlage mit umfassender Videoüberwachung

- Keba-Wallbox für komfortables Laden von Elektrofahrzeugen
- Zusätzliche Terrasse im Obergeschoss mit direktem Zugang vom Schlaf- und Badezimmer
- Edle Naturstein-, Marmor- und Echtholzböden im gesamten Wohnbereich
- Garage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Eleganter Kamin und moderne Klimaanlage im Wohnbereich, Hauptschlafzimmer und Dachgeschoss
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Balkon, hochwertigem Echtholzparkett, drei Zimmern und eigenem Badezimmer
- Vielseitig nutzbares Untergeschoss mit Badezimmer, Gäste-WC sowie separatem Zugang für Homeoffice oder Gästebereich
- Vollständig isoliertes und gedämmtes Untergeschoss
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage für zusätzlichen Wohnkomfort
- Energieeffiziente Gas-Fußbodenheizung aus dem Jahr 2015
- Vollständig klimatisiertes Haus mit Klimaanlage auf allen Ebenen

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Frechen und vereint die Vorzüge einer ruhigen Nachbarschaft mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer gewachsenen Nachbarschaft sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die charmante Frechener Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Dienstleistungsangeboten lädt zum Bummeln und Verweilen ein und ist nur wenige Minuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die nahegelegene Bonnstraße verbindet Frechen schnell mit den umliegenden Städten Pulheim und Hürth. Über die Autobahnen A1 und A4 gelangen Pendler in kurzer Zeit in die Kölner Innenstadt sowie zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region. Ergänzt wird die hervorragende Mobilität durch die Straßenbahnlinie 7, die eine direkte Verbindung nach Köln bietet.

Für Freizeit, Erholung und sportliche Aktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Der Naturpark Rheinland mit dem weitläufigen Waldgebiet der Ville bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Outdoor-Aktivitäten. Darüber hinaus sorgen der Kurt-Bornhoff-Sportpark, Reitanlagen und zahlreiche Vereine für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Infrastruktur. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter das renommierte Frechener Gymnasium, befinden sich in komfortabler Entfernung. Eine optimale medizinische Versorgung wird durch das nahegelegene St. Katharinen-Hospital sowie zahlreiche Arztpraxen gewährleistet.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort, kurze Wege und ein hohes Maß an Lebensqualität – eine ideale Umgebung für Familien, Berufstätige und alle, die ruhiges Wohnen mit bester Anbindung schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

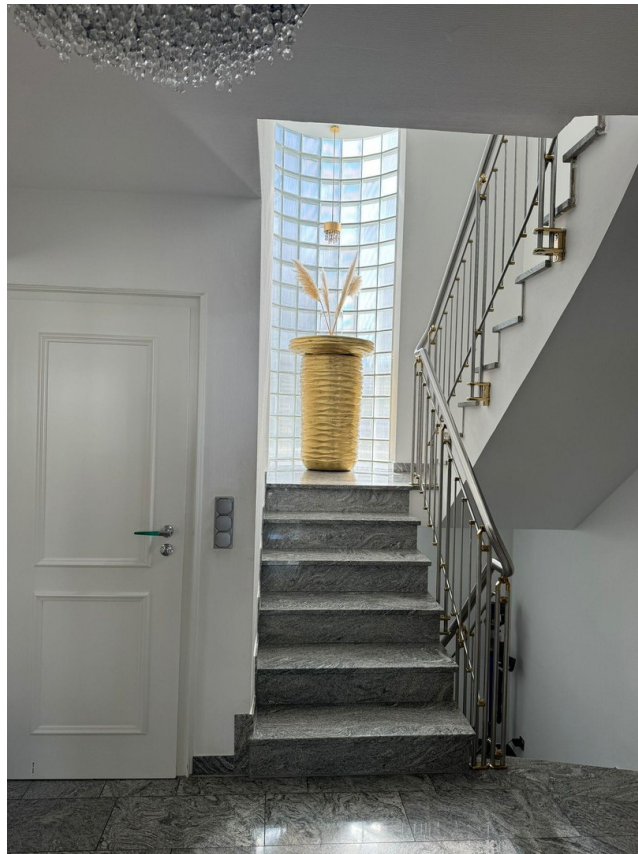
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,07 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



FRONTANSICHT

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS EG



KÜCHE

# Exposé - Galerie



KÜCHE



KÜCHE

# Exposé - Galerie



SEJOUR/ TV



SEJOUR

# Exposé - Galerie



ESSZIMMER



WOHNZIMMER

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS 1 OG



ELTERN

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS DG



DACHGESCHOSS

# Exposé - Galerie



POOL



GARTEN

# Exposé - Galerie



AUSSENKÜCHE



ESSEN AUSSEN

# Exposé - Galerie



POOL

# Exposé - Grundrisse

## FRECHEN | ERDGESCHOSS



1	FLUR	3	ESSZIMMER
2	WOHNZIMMER	4	KÜCHE



ERDGESCHOSS

## FRECHEN | OBERGESCHOSS



1	KINDERZIMMER	3	SCHLAFZIMMER
2	ABSTELLRAUM	4	BAD



OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

## FRECHEN | DACHGESCHOSS



1	SCHLAFEN	3	KINDERZIMMER
2	BAD	4	KINDERZIMMER

## DACHGESCHOSS

## FRECHEN | KELLERGESCHOSS



1	FLUR	3	ZIMMER
2	BÜRO	4	BAD



## KELLERGESCHOSS