

# Exposé

## Reihenhaus in Frechen

**Helles, attraktives Einfamilienhaus in Frechen-Mitte |  
Kernsaniert | ab Sep | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-470880**

### Reihenhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Löschke

50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen mehr als nur vier Wände?

Betreten Sie dieses Einfamilienhaus durch einen schmalen Flur vorbei an der historischen Treppe und lassen Sie sich vom offenen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich überraschen, der Sie sofort mit seiner Weite und Herzlichkeit empfängt. Der gemütliche Wohnwintergarten mit praktischer Markise bringt Licht und Helligkeit hinein. Von hier aus genießen Sie den direkten Zugang zur großen Gartenterrasse, wobei eine moderne Luft-Wärmepumpe diskret hinter dem Hochbeet für effiziente Energie sorgt.

Im Erdgeschoss rundet ein helles, großzügiges Badezimmer mit entspannender Badewanne und praktischem Platz für Ihre Waschmaschine das Wohnangebot ab, während ein weiteres flexibles Zimmer herzlich als Gästebereich oder ruhiges Homeoffice auf Sie wartet. Das Obergeschoss begeistert mit einer durchdachten Aufteilung: Hier finden Sie ein gemütliches Zimmer, das perfekt als Kinderzimmer geeignet ist, sowie ein wahrhaft großzügiges Hauptschlafzimmer als Ihre private Wohlfühloase. Dieses Master-Schlafzimmer öffnet sich zu einer exklusiven, weitläufigen Dachterrasse, die Sie einlädt, den Tag ausklingen zu lassen, und bietet zugleich Zugang zum Dachgeschoss. So verbindet jede Etage praktischen Komfort mit besonderen Highlights für Ihren individuellen Lebensstil.

Das Haus - die Kerndaten:

Objekttyp: Reihenmittelhaus

Ort: 50226 Frechen-Mitte

Wohnfläche: 120qm

Nutzfläche: 30qm

Grundstück: 128qm

Zimmeranzahl: 4

Badezimmer: 2

Wohnwintergarten, Garten & Dachterrasse

Dachgeschoss ausgebaut & teilunterkellert

Baujahr: 1920

Sanierung 2022 - was wurde gemacht:

Im Jahr 2022 wurde das Objekt umfassend nach modernsten energetischen Standards vollständig kernsaniert und erreicht dank der getroffenen Maßnahmen die Energieklasse A. Die Arbeiten wurden von spezialisierten Firmen aus dem Kölner Umland ausgeführt.

Um eine maximale Helligkeit und Großzügigkeit zu erzeugen, wurden bestehende Decken geöffnet und die Raumhöhen teilweise erhöht (EG ca. 2,60-2,80m, OG ca. 2,38m, DG Raummitte 1,84m). Ein besonderes Highlight ist der neu geschaffene Wohnwintergarten, der über eine hochwertige Markise flexibel beschattet werden kann. Die große doppelflügelige Gartentür bietet einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Diese offenen Strukturen lassen das Haus besonders hell und weit wirken.

Das Dach wurde neu eingedeckt und durch eine kombinierte Aufdach- und Zwischensparrendämmung energetisch optimiert; gleichzeitig erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Die Außenhülle erhielt eine neue Dämmung und eine robuste Holzverkleidung. Für maximale Energieeffizienz sorgen zudem 3-fach verglaste Fenster, die alle mit neuen Rollläden ausgestattet wurden sowie eine neue hochwertige Holzhaustüre.

Zur nachhaltigen Wärmeversorgung wurde eine Luft-Wärmepumpe installiert, die die

Fußbodenheizung speist und die Wasserversorgung im gesamten Haus gewährleistet. Sämtliche elektrische Leitungen wurden erneuert und um eine moderne Netzwerkverkabelung ergänzt. Im Zuge dessen wurde zudem ein Glasfaseranschluss gelegt.

Energieversorgung - kurz und knapp:

- Energieausweis: Energiebedarfsausweis
- Energieträger: Strom
- Endenergiebedarf: 36,2 kWh
- Energieeffizienzklasse: A
- Gültig bis: 02.11.2035
- Baujahr (gemäß Energieausweis): 1920
- Heizungsart: Luft-Wärme-Pumpe

## Ausstattung

Innenraumgestaltung - mit historischem Charme:

Im Innenbereich strahlt alles in neuem Glanz, da der Putz vollständig erneuert wurde und eine makellose Basis für Ihr neues Zuhause schafft. Besondere Liebe zum Detail zeigt sich in den individuell gefertigten Innenfensterbänken aus massivem Eichenholz, die sich harmonisch mit dem warmen Eichenklickparkett verbinden und für eine wohlig einheitliche Atmosphäre sorgen.

Trotz dieser umfassenden Modernisierung durfte der historische Charme des Hauses bewahrt bleiben und verleiht den Räumen eine einzigartige Seele. So wurden bewährte Schätze wie die originale Holzterasse und sichtbare Ziegelsteinpartien liebevoll in das neue Konzept integriert, um die Geschichte des Gebäudes direkt erlebbar zu machen. Das Ergebnis ist eine wunderbare Symbiose, die den Reiz vergangener Zeiten mit zeitgemäßem, energieeffizientem Wohnkomfort verbindet.

Kaufpreis: 550.000 € zzgl. Nebenkosten

Die Immobilie wird PROVISIONSFREI verkauft und ist ab September verfügbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Könnte dieses Haus Ihr neuer Lieblingsort sein?

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Objekt persönlich zu erleben. Schreiben Sie uns gerne unter Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird keine Haftung übernommen.

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot im rechtlichen Sinne dar, sondern dient lediglich der ersten Information. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Besichtigungen und eigene Prüfungen durch den Interessenten werden empfohlen.

## Lage

Lage und Umgebung - wo und was:

Für Pendler ist die Anbindung ideal: Die S-Bahn-Haltestelle der Linie 7 liegt nur etwa zehn Gehminuten entfernt und bringt Sie bequem über Lindenthal und den Neumarkt direkt nach Deutz. Radfahrer genießen entspannte Routen durch Felder und den Stadtgarten, die Sie fast durchgehend im Grünen nach Köln führen, während Autonauten in lediglich fünf Minuten die Autobahn erreichen. Vor Ort stehen öffentliche Parkplätze direkt in der Nebenstraße bereit, und ein installierter Abus-Anker im Boden gewährleistet vor der Tür die sichere Aufbewahrung Ihrer Fahrräder.

Auch für Ihre Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Schöne Wege durch die Natur laden zu entspannten Spaziergängen ein, etwa zum charmanten Winandus-Kapellchen in Frechen-Bachem, durch den ruhigen Bachemer Forst oder über die friedlichen Höfe von Frechen und Bachem. Den beliebten Otto-Maigler-See erreichen Sie zudem in nur 15 Minuten mit dem Fahrrad, perfekt für eine erfrischende Auszeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Offener Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich - Wohnwintergarten



Wohnzimmer m. hist. Charme

# Exposé - Galerie



Essbereich (Markise zu)



Essbereich (Markise zu)



Garten mit großer Terrasse

# Exposé - Galerie



Diele m. Blick Ri. Garten

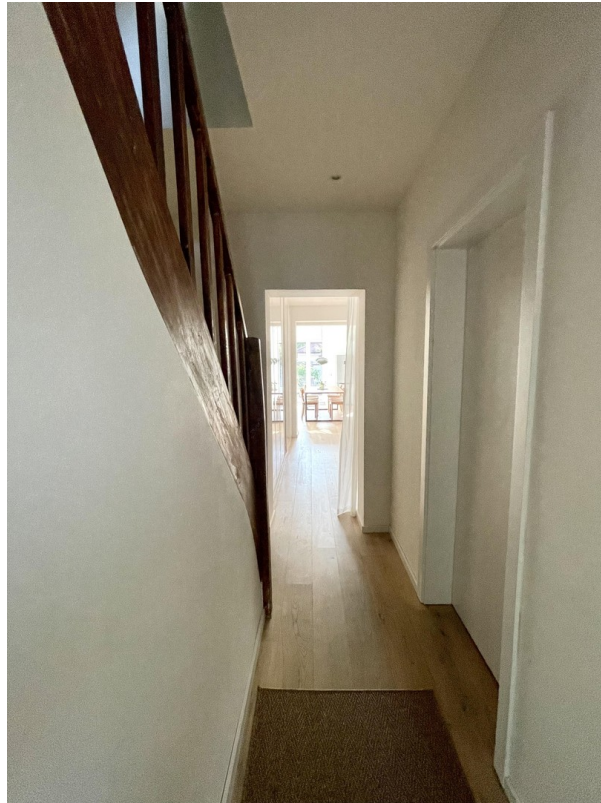


Diele mit viel Stauraum



Großes Bad m. Badewanne EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Treppe



Treppenaufgang & Flur OG

# Exposé - Galerie



Gemütliches Kinderzimmer OG



Gemütliches Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Gr Schlafzimmer leer OG (2022)

# Exposé - Galerie



Dachterrasse m. viel Potential



Ausgebautes Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



ideal als Spielzimmer/Büro



Keller für Stauraum

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich leer (2022)



Flur/Diele leer (2022)

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

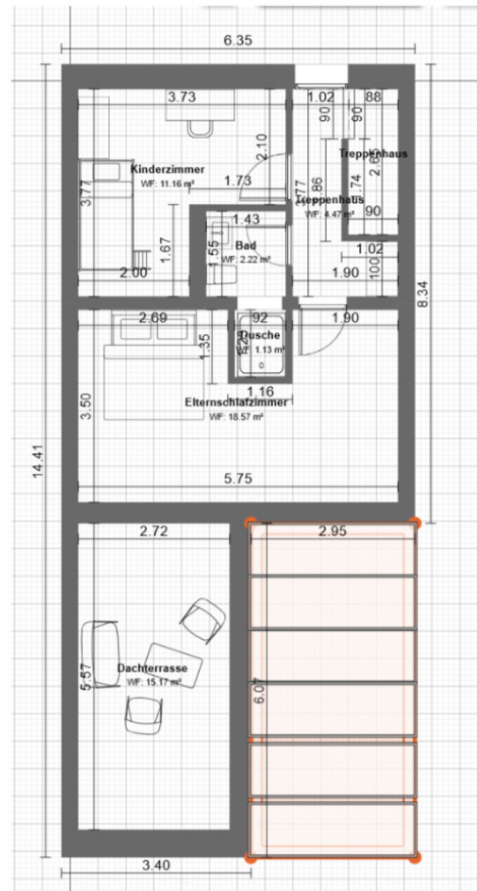
Grundrisse - Objekt 50226 Frechen

Helles, attraktives Einfamilienhaus in Frechen-Mitte | Kernsaniert

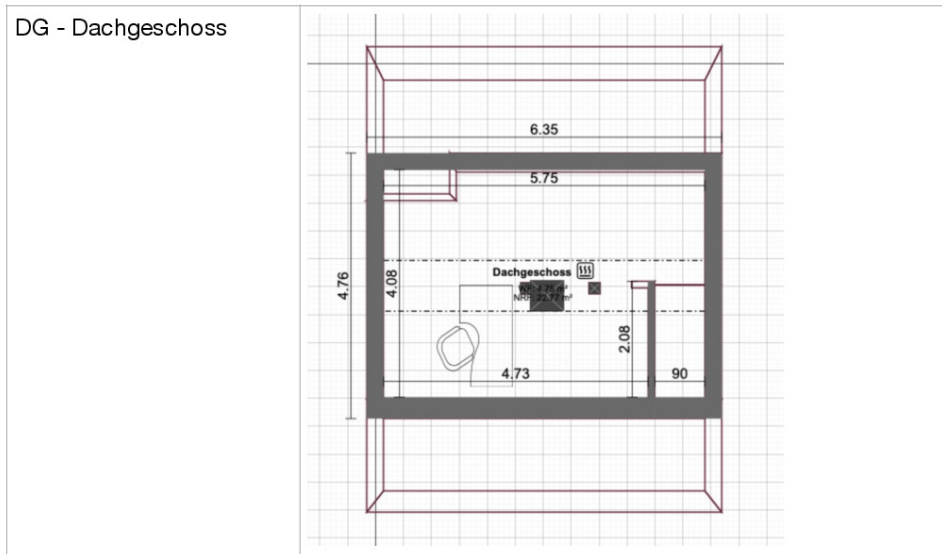


# Exposé - Grundrisse

OG - Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



## Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird keine Haftung übernommen. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot im rechtlichen Sinne dar, sondern dient lediglich der ersten Information. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Besichtigungen und eigene Prüfungen durch den Interessenten werden empfohlen.