

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Frechen

**Frechen: Seltene Gelegenheit: Vierfamilienhaus mit Halle  
auf ehemaligem Bauernhof in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. **OM-316510**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.370.000 €**

50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	852,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frechen-Buschbell, seltene Gelegenheit: Vierfamilienhaus mit Halle/Werkstatt auf ehemaligem Bauernhof in ruhiger Lage vor den Toren Kölns

Kaufpreis: 1.370.000 € - PROVISIONSFREI-

Wohnfläche: ca. 260 m<sup>2</sup> - 4 getrennte Wohneinheiten-Grundstücksfläche: 852 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2002

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungswart: Gas

Energieausweis: vorhanden

Energieklasse: B

Angeboten wird hier ein Vierfamilienhaus nebst Halle/Werkstatt auf einem großen Sonnengrundstück in einer begehrten Lage. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig:

- Wohnen und Arbeiten für Branchen die Lagerflächen benötigen, wie z.B. Onlinehändler
- Mehrgenerationen-oder Wohngemeinschaft, da vier getrennte Wohneinheiten
- Oldtimerliebhaber und Autoschrauber, Halle/Werkstatt, Kfz-Bühne-und Grube sind vorhanden
- Renditeobjekt durch Vermietung von Wohn-und Lagerraum evtl. auch von Stellplätzen.

Auf dem angebotenen Grundstück befinden sich mehrere Gebäude:

Ein 3-Familienhaus, mit drei getrennten Wohneinheiten, das 2002 errichtet wurde. Die Wohnfläche beträgt hier insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

Ein Apartment im Erdgeschoss (Hochparterre) von ca. 35,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Kochzeile, einem Duschbad und abgetrenntem Schlafbereich.

Auf der ersten Etage befindet sich eine Wohnung von ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Wannenbad. Eine Aufteilung auf 3 Zimmer wäre problemlos möglich.

Diese Wohnung verfügt über einen großen Balkon von ca. 13,20m, nach Süden ausgerichtet.

Im Dachgeschoss, befindet sich eine weitere Wohneinheit. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 63 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Zimmer, Küche, Duschbad. mit Loggia, die zur Südseite ausgerichtet ist. Des Weiteren gehört zu dieser Wohnung ein ausgebauter Spitzboden, der über eine Treppe zu erreichen ist. Außerdem befindet sich dort noch ein Toilettenraum.

An sämtlichen Fensterflächen dieser drei Wohneinheiten sind Rollläden angebracht.

Das Wohnhaus verfügt über eine Toreinfahrt mit einer Breite von ca. 4 Metern und einer Höhe von ca. 3,30 Metern, die mit einem Sektionaltor verschlossen wird.

Durch diese Einfahrt mit einer Länge von ca. 9,30 Metern gelangt man auf den Hof. Auf der Hofseite befindet sich ein elektrisches Rolltor-dadurch ist die Einfahrt als geschlossene Garage nutzbar.

Vom Hof aus erreicht man ein weiteres Gebäude, das um die 1970er Jahre in Massivbauweise errichtet wurde. Bestehend aus einem Erd- und Obergeschoss und einem Teilkeller. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 90 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad. Hier besteht Renovierungsbedarf. Bei diesem Gebäude eignet sich die untere Etage evtl. für einen seniorengerechten Umbau. Das Dach wurde 2015 erneuert und dabei mit einer Wärmedämmung versehen.

Des Weiteren befindet sich auf dem Hof eine große Garage, die evtl. für ein Wohnmobil oder LKW/Kastenwagen geeignet ist. Die Länge beträgt ca. 7,30 m, die Breite ca. 3,20 m und die Höhe ca. 3,05 m.

Am Ende der Hoffläche befindet sich die Scheune mit 4 Nebenräumen und einer Grundfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Der Standort dieser Scheune eignet sich evtl. als Bauplatz für ein weiteres Wohnhaus, was mit dem Bauamt der Stadt Frechen abgeklärt werden muss. Eine telefonische Anfrage bei der zuständigen Sachbearbeiterin verlief positiv.

An der Scheune schließt sich die ca. 120m<sup>2</sup> große Halle/Werkstatt mit einer Deckenhöhe von ca. 3,76 m an. Hier befindet sich eine KFZ-Grube und im Durchgang der Scheune eine Kfz-Hebebühne.

Die Dächer dieser beiden Gebäude-besonders das große Dach der Scheune- eignen sich gut für eine Photovoltaikanlage aufgrund der günstige Sonnenausrichtung.

Hinter der Halle/Werkstatt erstreckt sich ein großer, sonniger Garten.

Eine ausführliche Beschreibung finden Sie unter den PDF-Dokumenten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Dieses Expose ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir die Kontaktaktdaten nur nach Angabe von Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse herausgeben.

## Lage

Die Stadt Frechen gehört zu den attraktiven Standorten im Kölner Speckgürtel und ist aufgrund seiner direkten Nähe zu Köln sehr begehrt. Frechen zählt zu den hochwertigsten Randgebieten Kölns und bietet eine hohe Lebensqualität. Die sehr gute Infrastruktur bietet viele Vorteile und gute Einkaufsmöglichkeiten wie: Supermärkte, Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter und einen Großmarkt.

Frechen-Buschbell ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Ein intaktes Umfeld für Familien und die direkte Nähe zur Großstadt Köln machen diesen Stadtteil besonders attraktiv. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch Fachärzt:innen in der Nähe sowie das St. Katharinen-Hospital im Nachbarort gewährleistet.

Ein attraktives Einkaufscenter befindet sich in ca. 5 km Entfernung in Köln-Weiden.

In ca. 1,5 km Entfernung erreicht man einen Hofladen mit einem reichhaltigen Warenangebot auf dem Gut Clarenhof. Die Frechener Innenstadt befindet sich in ca. 2 km Entfernung und ist gut mit dem Bus erreichbar. Dort findet man zahlreiche Geschäfte und Cafés auf der Fußgängerzone. Von hier aus fährt die Linie 7 der KVB direkt in die Kölner Innenstadt.

Alternativ kann auch die Linie 1 in Weiden-West genutzt werden.

Die Autobahnanbindung an die A1, A4 ist in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Teilanschlussstelle an die A4 (Frechen-Nord) ist für den Verkehr von und nach Aachen nutzbar.

Vom S-Bahnhof in Frechen-Königsdorf aus fahren mehrere S-Bahnlinien u.a. nach Köln Hbf. und Köln-Messe/Deutz-Bahnhof und Flughafen Köln-Bonn. Die Buslinien 931 und 980 fahren nach Frechen-Mitte, Königsdorf und Pulheim. Die Buslinie 957 ist für die Schülerbeförderung von Königsdorf nach Frechen. Die Schnellbuslinie SB91 verkehrt in Richtung Hürth, Brühl, Pulheim und Dormagen. Die Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe.

Die Stadt Frechen verfügt über mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen sowie eine Förder- und Sonderschule. Die weiterführenden Schulen sind sehr gut mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen. Die Entfernung zum Gymnasium beträgt ca. 1 km und zur Realschule ca. 2 km. Eine Grundschule und mehrere Kitas sind direkt im Ort, darunter auch eine heilpädagogische Kindertagesstätte.

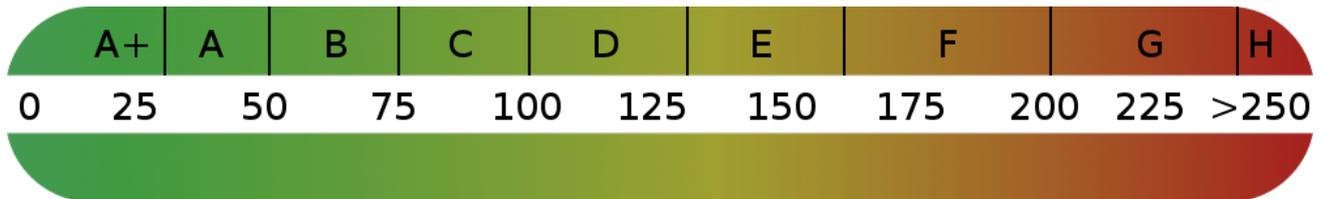
Darüber hinaus ist ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen sowie ein Hallen- und Freibad vorhanden. Das Naturschutzgebiet Königsdorfer Forst mit ca. 330 ha Laubwald bietet Wanderern und Radfahrern Erholung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Feldwege zum Joggen oder für Spaziergänge. Von dort aus bietet sich auch die Möglichkeit, mit dem Fahrrad nach Köln zu fahren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Wohnraum Appartement



Wohnraum Appartement



Schlafbereich Appartement

# Exposé - Galerie



Bad Appartement



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



1. OG



Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG



Wohnzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Küche 2. OG

# Exposé - Galerie

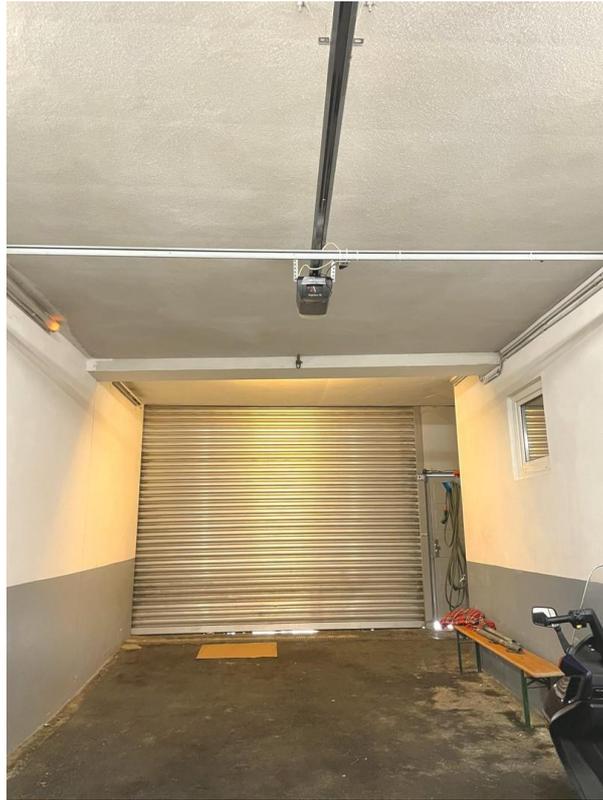


Küche 2. OG



Wohnhaus Innenhof

# Exposé - Galerie



Einfahrt

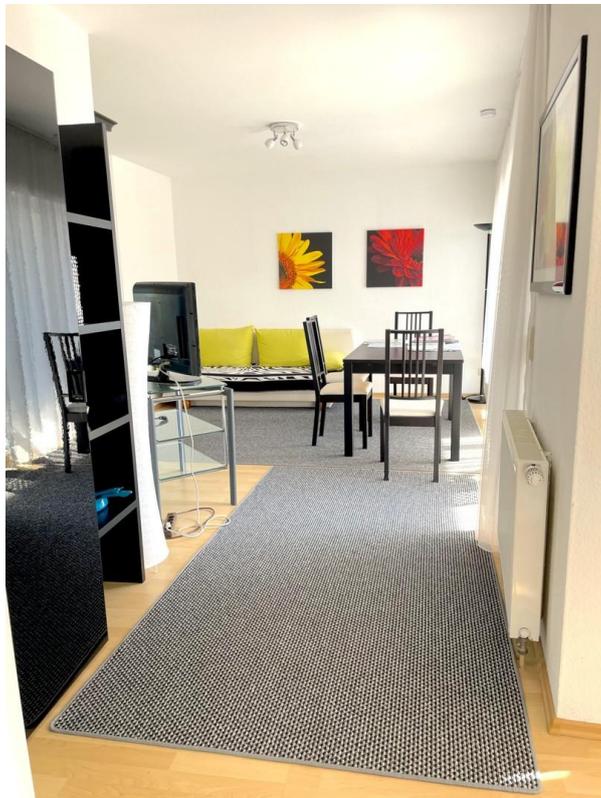


Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Wohnraum 1. OG

# Exposé - Galerie



1. OG



Wohnzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



2. OG



Loggia 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Spitzboden



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hof

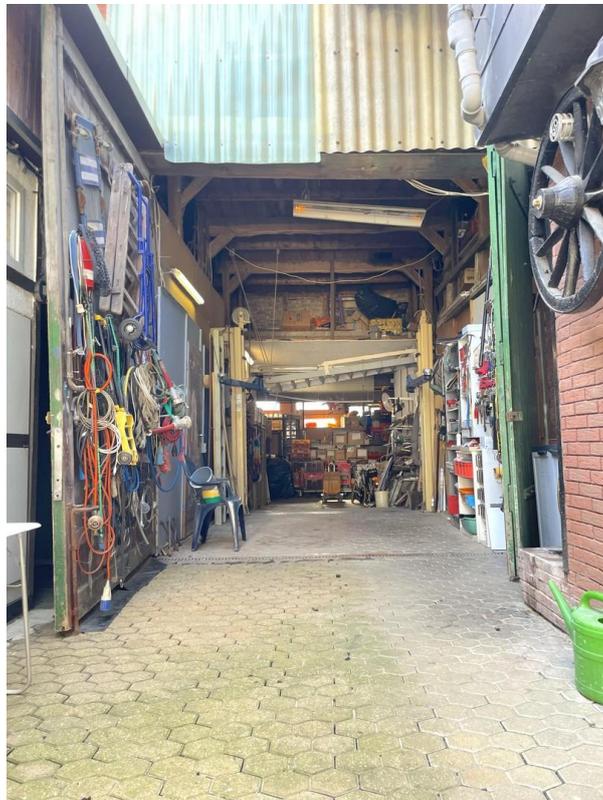


Hof

# Exposé - Galerie

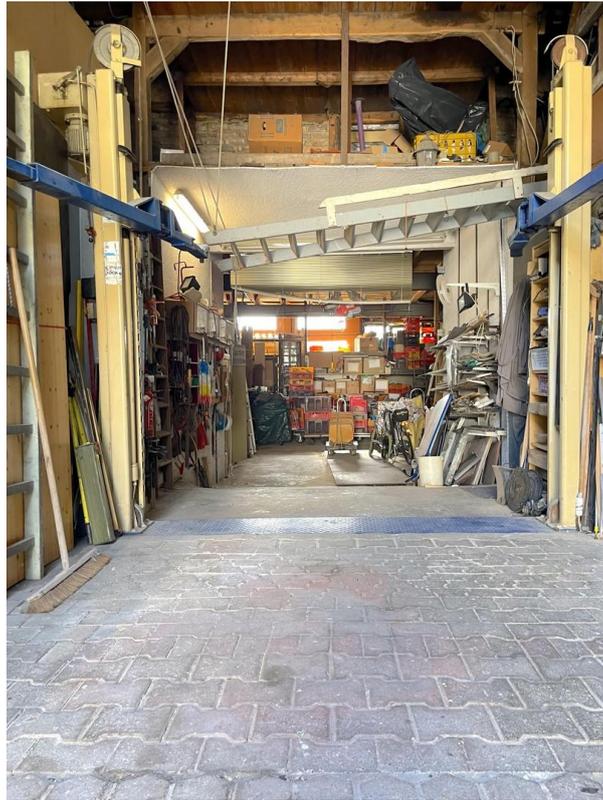


Hof



Eingang Scheune

# Exposé - Galerie



Durchgang zur Halle



Blick aus der Scheune

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Scheune und Hallendach

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

Frechen-Buschbell, seltene Gelegenheit: Vierfamilienhaus mit Halle/Werkstatt auf  
ehemaligem Bauernhof in ruhiger Lage vor den Toren Kölns

Kaufpreis: 1.370.000 € - PROVISIONSFREI-

Wohnfläche: ca. 260 m<sup>2</sup> - 4 getrennte Wohneinheiten-Grundstücksfläche: 852 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2002

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungswart: Gas

Energieausweis: vorhanden

Energieklasse: B

Angeboten wird hier ein Vierfamilienhaus nebst Halle/Werkstatt auf einem großen  
Sonnengrundstück in einer begehrten Lage. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig:

- Wohnen und Arbeiten für Branchen die Lagerflächen benötigen, wie z.B.  
Onlinehändler
- Mehrgenerationen-oder Wohngemeinschaft, da vier getrennte Wohneinheiten
- Oldtimerliebhaber und Autoschrauber, Halle/Werkstatt, Kfz-Bühne-und Grube sind  
vorhanden
- Renditeobjekt durch Vermietung von Wohn-und Lagerraum evtl. auch von  
Stellplätzen.

Objektbeschreibung:

Auf dem angebotenen Grundstück befinden sich mehrere Gebäude:

Ein 3-Familienhaus, mit drei getrennten Wohneinheiten, das 2002 errichtet wurde. Die  
Wohnfläche beträgt hier insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

Ein Apartment im Erdgeschoss (Hochparterre) von ca. 35,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer  
Kochzeile, einem Duschbad und abgetrenntem Schlafbereich.

Auf der ersten Etage befindet sich eine Wohnung von ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer,  
Küche, Wannenbad. Eine Aufteilung auf 3 Zimmer wäre problemlos möglich.  
Diese Wohnung verfügt über einen großen Balkon von ca. 13,20m, nach Süden ausgerichtet.

Im Dachgeschoss, befindet sich eine weitere Wohneinheit. Die Wohnfläche beträgt hier ca.  
63 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Zimmer, Küche, Duschbad. mit Loggia, die zur Südseite ausgerichtet ist.  
Des Weiteren gehört zu dieser Wohnung ein ausgebauter Spitzboden, der über eine Treppe  
zu erreichen ist. Dieser Bereich ist nicht in der Wohnfläche enthalten und kann als  
Arbeits-/Spielzimmer oder auch als begehrter Kleiderschrank genutzt werden. Außerdem  
befindet sich dort noch ein Toilettenraum.

An sämtlichen Fensterflächen dieser drei Wohneinheiten sind Rollläden angebracht.

Alle Wohnungen werden frei übergeben und können ggf. neu vermietet oder selbst genutzt  
werden.

Das zuvor beschriebene Wohnhaus verfügt über eine Toreinfahrt mit einer Breite von ca. 4 Metern und einer Höhe von ca. 3,30 Metern, die mit einem Sektionaltor verschlossen wird. Durch diese Einfahrt mit einer Länge von ca. 9,30 Metern gelangt man auf den Hof. Auf der Hofseite befindet sich ein elektrisches Rolltor-dadurch ist die Einfahrt als geschlossene Garage nutzbar.

Von der Einfahrt aus gelangt man in den ca. 5,50 m<sup>2</sup> großen Versorgungs/Heizungsraum-, der auch als Waschraum genutzt werden kann.

Vom Hof aus erreicht man ein weiteres Gebäude, das um die 1970er Jahre in Massivbauweise errichtet wurde. Bestehend aus einem Erd- und Obergeschoss und einem Teilkeller. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 90 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad. Hier besteht Renovierungsbedarf. Bei diesem Gebäude eignet sich die untere Etage evtl. für einen seniorengerechten Umbau. Das Dach wurde 2015 erneuert und dabei mit einer Wärmedämmung versehen.

Des Weiteren befindet sich auf dem Hof eine große Garage, die evtl. für ein Wohnmobil oder LKW/Kastenwagen geeignet ist. Die Länge beträgt ca. 7,30 m, die Breite ca. 3,20 m und die Höhe ca. 3,05 m.

Am Ende der Hoffläche befindet sich die Scheune mit 4 Nebenräumen und einer Grundfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Der Standort dieser Scheune eignet sich evtl. als Bauplatz für ein weiteres Wohnhaus, was mit dem Bauamt der Stadt Frechen abgeklärt werden muss. Eine telefonische Anfrage bei der zuständigen Sachbearbeiterin verlief positiv.

An der Scheune schließt sich die ca. 120m<sup>2</sup> große Halle/Werkstatt mit einer Deckenhöhe von ca. 3,76 m an. Hier befindet sich eine KFZ-Grube und im Durchgang der Scheune eine Kfz-Hebebühne.

Die Dächer dieser beiden Gebäude-besonders das große Dach der Scheune- eignen sich gut für eine Photovoltaikanlage aufgrund der günstigen Sonnenausrichtung.

Hinter der Halle/Werkstatt erstreckt sich ein großer, sonniger Garten mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Sicherheit für Kinder und Haustiere ist gegeben, da das Grundstück vollständig eingefriedet ist.

#### LAGE:

Die Stadt Frechen gehört zu den attraktiven Standorten im Kölner Speckgürtel und ist aufgrund seiner direkten Nähe zu Köln sehr begehrt. Frechen zählt zu den hochwertigsten Randgebieten Kölns und bietet eine hohe Lebensqualität. Die sehr gute Infrastruktur bietet viele Vorteile und gute Einkaufsmöglichkeiten wie: Supermärkte, Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter und einen Großmarkt.

Frechen-Buschbell ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Ein intaktes Umfeld für Familien und die direkte Nähe zur Großstadt Köln machen diesen Stadtteil besonders attraktiv. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch Fachärzt:innen in der Nähe sowie das St. Katharinen-Hospital im Nachbarort gewährleistet.

Ein attraktives Einkaufscenter befindet sich in ca. 5 km Entfernung in Köln-Weiden. In ca. 1,5 km Entfernung erreicht man einen Hofladen mit einem reichhaltigen Warenangebot auf dem Gut Clarenhof. Die Frechener Innenstadt befindet sich in ca. 2 km Entfernung und ist gut mit dem Bus erreichbar. Dort findet man zahlreiche Geschäfte und Cafés auf der Fußgängerzone. Von hier aus fährt die Linie 7 der KVB direkt in die Kölner Innenstadt.

Alternativ kann auch die Linie 1 in Weiden-West genutzt werden.

Die Autobahnanbindung an die A1, A4 ist in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Teilanschlussstelle an die A4 (Frechen-Nord) ist für den Verkehr von und nach Aachen nutzbar.

Vom S-Bahnhof in Frechen-Königsdorf aus fahren mehrere S-Bahnlinien u.a. nach Köln Hbf. und Köln-Messe/Deutz-Bahnhof und Flughafen Köln-Bonn. Die Buslinien 931 und 980 fahren nach Frechen-Mitte, Königsdorf und Pulheim. Die Buslinie 957 ist für die Schülerbeförderung von Königsdorf nach Frechen. Die Schnellbuslinie SB91 verkehrt in Richtung Hürth, Brühl, Pulheim und Dormagen. Die Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe.

Die Stadt Frechen verfügt über mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen sowie eine Förder- und Sonderschule. Die weiterführenden Schulen sind sehr gut mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen. Die Entfernung zum Gymnasium beträgt ca. 1 km und zur Realschule ca. 2 km. Eine Grundschule und mehrere Kitas sind direkt im Ort, darunter auch eine heilpädagogische Kindertagesstätte.

Darüber hinaus ist ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen sowie ein Hallen- und Freibad vorhanden. Das Naturschutzgebiet Königsdorfer Forst mit ca. 330 ha Laubwald bietet Wanderern und Radfahrern Erholung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Feldwege zum Joggen oder für Spaziergänge. Von dort aus bietet sich auch die Möglichkeit, mit dem Fahrrad nach Köln zu fahren.