

# Exposé

## Reihenhaus in Frechen

**Exklusive Mietimmobilie: Wohnraum auf 180  
Quadratmetern - Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-320519

### Reihenhaus

Vermietung: **2.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Rothkegel

50226 Frechen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	7.200 €
Grundstücksfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Die komplett sanierte und hochwertig ausgestattete Immobilie besticht durch eine Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> (inkl. Keller) und liegt in einer ruhigen, begehrten Wohngegend. Genießen Sie gehobenes Wohnen auf drei Etagen, das keine Wünsche offenlässt.

Highlights:

Erstbezug nach Sanierung: Freuen Sie sich auf eine moderne und neuwertige Immobilie mit höchstem Wohnkomfort.

In allen Wohnbereichen sorgt die Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Der perfekte, durchdachte Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Entspannen Sie im kleinen, liebevoll angelegten Garten, ideal für ruhige Stunden im Grünen.

Diese Immobilie vereint moderne Ausstattung, hochwertigen Wohnkomfort und eine ruhige, angenehme Lage. Ob für Paare oder Familien – hier finden Sie Ihren Wohntraum!

## Ausstattung

Loft-Tür: Setzen Sie stilvolle Akzente mit einer eleganten Loft-Tür im Wohnbereich.

Hochwertige Einbauküche: Die exklusive Einbauküche ist ausgestattet mit erstklassigen Geräten, inklusive einem Weinkühler und einem Quooker Wasserhahn, der heißes Wasser auf Knopfdruck liefert.

Raffstoreanlage: Für die perfekte Lichtsteuerung und Privatsphäre sorgen elektrische Raffstores und Rollläden.

Dachausbau mit eigenem Bad: Der großzügige Dachausbau bietet ein zusätzliches Badezimmer – perfekt als Gästebereich oder privates Refugium.

Weinkeller: Ideal für Weinliebhaber – lagern Sie Ihre edlen Tropfen stilvoll im hauseigenen Weinkeller.

Badezimmer mit Walk-in- und Regendusche: Die zwei stilvollen Bäder bieten höchsten Komfort und moderne Ausstattung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein separates Gäste-WC.

Ihr neues Schlafzimmer überzeugt mit einem angrenzenden, geräumigen Ankleidezimmer.

Hochwertiger Vinylfußboden: Moderner, pflegeleichter Bodenbelag in allen Wohnräumen.

Großzügiger Waschkeller: Für ausreichend Stauraum und Komfort ist der Waschkeller optimal ausgestattet.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zusätzliche Informationen zur Immobilie:

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Stellplatz direkt an der Straße zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Option, eine Garage anzumieten. Diese kann nach Bedarf und gegen Aufpreis gemietet werden, bietet zusätzlichen Komfort und schützt Ihr Fahrzeug bei jedem Wetter.

Die Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden vom Mieter selbst getragen. Die Immobilie wird mit Heizöl beheizt, sodass die Abrechnung individuell nach Verbrauch erfolgt.

Ein besonderes Highlight: Der Vorgarten wird im Frühjahr 2025 neu und modern gestaltet, sodass Sie schon bald einen frisch angelegten Außenbereich genießen können.

Zögern Sie nicht, sich bei uns für weitere Informationen und eine Besichtigung zu melden!

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnlage von Frechen-Bachem, einer beliebten Stadt am westlichen Rand von Köln. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Mischung aus Urbanität und Natur, ideal für Familien, Paare und Berufstätige, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

**Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A1 und A4, die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Köln und in andere Städte des Rheinlands bieten. Mit dem Auto in 10 Minuten zu erreichen ist Weiden-West mit 24h kostenfreien Parkplätzen und perfekter Anbindung zum Hauptbahnhof. Die Buslinie 145 liegt nur 2 Minuten fußläufig entfernt und bietet eine schnelle Verbindung nach Frechen und Weiden-Zentrum mit Anschluss an die Stadtbahn 1. Ebenfalls gut erreichbar sind die Buslinien 910 und 960.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Frechen-Center bietet zusätzlich eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungsangeboten für den täglichen Bedarf.

**Freizeit und Erholung:** Die grüne Umgebung von Frechen lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Der beliebte Stadtwald Frechen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Erholung in der Natur. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios sowie Tennis- und Fußballplätze.

**Bildung und Familie:** Für Familien bietet der Standort der Immobilie zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe, weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Frechen ist bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur.

Diese attraktive Lage bietet alles, was man für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigt – urbanes Leben im Grünen, eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Rheinmetropole Köln.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Garderobe

# Exposé - Galerie



Gäste - WC im EG



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Wohnbereich / Essbereich

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG 1



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Ankleide

# Exposé - Galerie



Ankleide



Treppe ins DG

# Exposé - Galerie



DG



DG 2

# Exposé - Galerie



DG 3



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie

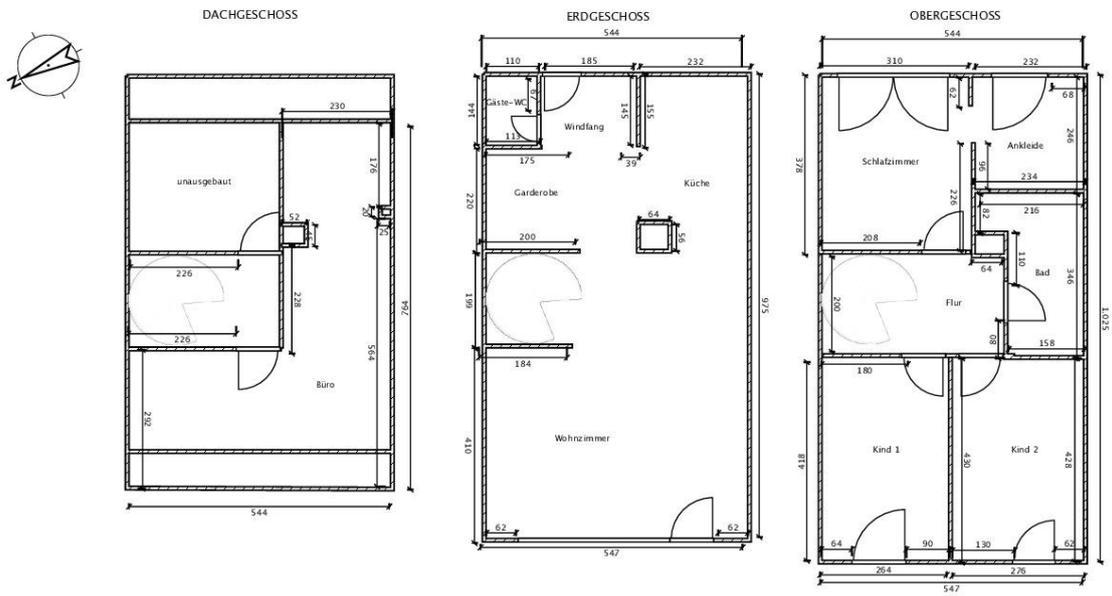


HWR Keller



Blick in den Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

