

Kernsaniertes Stadthaus mit Baugenehmigung zur Aufstockung in ruhiger Zentrum-Lage von Frechen



Objekt: 0304711 | Funkenstr. 62 | 50226 Frechen

ImmoNr	0304711	Anzahl sep. WC	1
Wohnfläche	ca. 80 m ²	Kaufpreis	425.000,00 €
Nutzfläche	ca. 42 m ²	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis
Anzahl Zimmer	3	Objektyp	besondere Immobilie
Anzahl Schlafzimmer	2	Baujahr	1903
Anzahl Badezimmer	1		
Grundstücksgröße	ca. 462 m ²		

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197,35 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig	03.12.2034
bis	

Baujahr lt.	1903
Energieausweis	
wesentlicher	Erdgas leicht
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	F

Beschreibung

Schon beim Betreten dieses charmanten Hauses spüren Sie den besonderen Charakter: Sie gelangen durch einen kleinen, gepflegten Vorgarten direkt zur Haustür.

Im Flur empfängt Sie die liebevoll aufgearbeitete alte Holztreppe, die ins Obergeschoss führt und einen unverwechselbaren Charme verleiht.

Die geräumige Diele bietet nicht nur einen direkten Zugang zum Keller, sondern auch Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum in Form eines weiteren Schrankes.

Von hier aus erreichen Sie das neu gestaltete Gäste-WC, praktisch gelegen und modern ausgestattet und einen praktischen Einbauschränk, der als zusätzliche Abstellfläche dient.

Zur linken Hand finden Sie die Küche, die bei Bedarf offen zum Esszimmer gestaltet werden kann – perfekt für gesellige Stunden und kreatives Kochen. Von hier aus gelangen Sie auch auf die Terrasse mit dem anschließenden, großen Garten, liebevoll mit Obstbäumen Sträuchern angelegt.

Rechts ab von der Diele liegt das gemütliche Esszimmer, das nahtlos in das Wohnzimmer übergeht. Hier

sorgt ein zentral platzierter Kaminofen für wohlige Wärme in alle Richtungen und schafft eine einladende Atmosphäre.

Im Obergeschoss wurde ein modernes Badezimmer mit einer kleinen Wanne, Dusche und stilvollem Waschtisch realisiert.

Ebenso beherbergt es ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, welches als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Zusätzlich bietet die Dacherweiterung die Möglichkeit, ein weiteres großes Zimmer und ein Badezimmer zu schaffen. Diese Ausbauoption eröffnet Raum für einen autarken Elternbereich mit einer Dach-Loggia, die zum Entspannen und Genießen des Sun-downers am Abend einlädt.

Damit wird das Haus auch ideal für Familien mit zwei Kindern, die sowohl Privatsphäre als auch gemeinsame Wohlfühlorte schätzen.

Die durchdachte Raumaufteilung kombiniert Funktionalität mit einer harmonischen Wohnatmosphäre – ein Zuhause mit Charakter, das sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt.

Lage

Zentral gelegenes Stadthaus, vis-à-vis vom Johann-Schmitz-Platz (4-Sterne Hotel Frechener Hof) und nur einmal über die Straße bis zum Rathaus mit der angrenzenden Fußgängerzone, Haupteinkaufsstraße in Frechen, die alle Einkaufsbedürfnisse erfüllen kann.

Auch Ärzte, Apotheken und Supermärkte zählen zum direkt verfügbaren Angebot der hervorragenden Infrastruktur.

Ein breites gastronomisches Angebot ist ebenso

fußläufig zu erreichen. Die Naherholung im Grünen ist ebenso mit kurzen Wegen möglich.

Vor dem Objekt befindet sich ein breiter, mit alten Bäumen begrünter Streifen sowie ein kleiner Park-

platz.

Die Stadtbahnline 7 mit Anschluss nach Köln sowie die Buslinien 145, 910, 931 und 957 sind nur 450m von der Haustür entfernt.

Ausstattung Beschreibung

Dieses einzigartige Schmuckstück aus dem Jahre 1903 beeindruckt nicht nur durch seine charman- te Klinkerfassade, sondern auch durch eine umfas- sende Kernsanierung, die vor 4 Jahren mit viel Liebe zum Detail durchgeführt wurde. Dabei wurden aus- schließlich baubiologische Produkte und Baustoffe verwendet, um höchsten Ansprüchen an Wohnkom- fort und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

Kernsanierung:

Neue Elektrik, Wasser- und Heizungsleitungen so- wie eine moderne Gastherme, großteils neue Fens- ter für optimale Energieeffizienz, alle Wände, inklu- sive der massiven 48 cm starken Außenwände, von innen gedämmt, Entkalkungsanlage.

Originalelemente aufgewertet:

Die alten Dielenböden und die historische Holz- treppe wurden sorgfältig aufgearbeitet, freigelegte Holzbalken im 1. Obergeschoss setzen stilvolle Ak- zente.

Moderne Highlights:

Ein neuer Kaminofen im Erdgeschoss sorgt für be- hagliche Wärme, die großzügige Sonnenterrasse, teils überdacht, bietet einen traumhaften Blick in

den Süd-West-Garten, ein zusätzlicher Schuppen bietet sicheren Stauraum für Gartenutensilien.

Mit einer Deckenhöhe von rund 2,75 m im Erdge- schoss vereint dieses Haus historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ideal für Menschen mit einem Sinn für das Besondere!

Am Ende des Grundstücks gelegen befindet sich Ih- re private Garage, die Platz hat für einen größeren PKW sowie Stellplätze für z.B. Fahrräder bietet.

Eine gültige Baugenehmigung sieht die Möglichkeit vor, das Dach aufzustocken und so eine traumhafte, zusätzliche Etage zu schaffen.

Lt. heutiger Planung ist ein großer, weiterer Raum (Eltern-Schlafbereich) vorgesehen, der genug Platz für einen Homeoffice- Platz bietet.

Ebenso kann auf dieser Etage ein weiteres Badezim- mer realisiert werden.

Ein Dachloggia zur Gartenseite runden diese neue Etage perfekt ab.

In der Nachbarschaft wurden rückseitig mehrfach Erweiterungen erstellt, so dass (nach Prüfung) auch hier von weiterer Gebäudeerweiterung im EG als An- bau oder Wintergarten auszugehen ist.

Sonstige Angaben

Die Baugenehmigung kann nach der ersten Gültigkeits-Phase bis 03/2025 jeweils um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Ein umfassender Bericht eines zertifizierten Energieberaters aus 12/2020 liegt vor.

Als Paar mit der Leidenschaft für ein urbanes Umfeld in ruhiger Lage mit Garten, oder als Familie zu Dritt oder zu viert:

Buchen Sie noch heute Ihren persönlichen, individuellen Besichtigungs-Termin und lassen Sie den Charme und die solide, kernsanierte Bausubstanz dieser Liegenschaft auf sich wirken.

Baubiologische Bau- und Dämmstoffe, Lehmputz und Kalkputz, liebevoll aufbereitete Holzböden, Holztreppe, Holzbalken - hier wurde sehr viel Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Überzeugen Sie sich selbst.

Ich freue mich schon jetzt auf unser persönliches Kennenlernen und darauf, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorstellen zu dürfen.

Herzlichst,

Jan-Peter Kind. Kind Immobilien-Kontor. Köln.

Von Mensch zu Mensch. #Lösungsvermittler.



Ihr neues Zuhause mit Dachterweiterung



Flur EG



Diele



Esszimmer



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Küche 1



Küche 2



Gäste-WC



Gartenansicht



Treppenhaus



Schlafzimmer



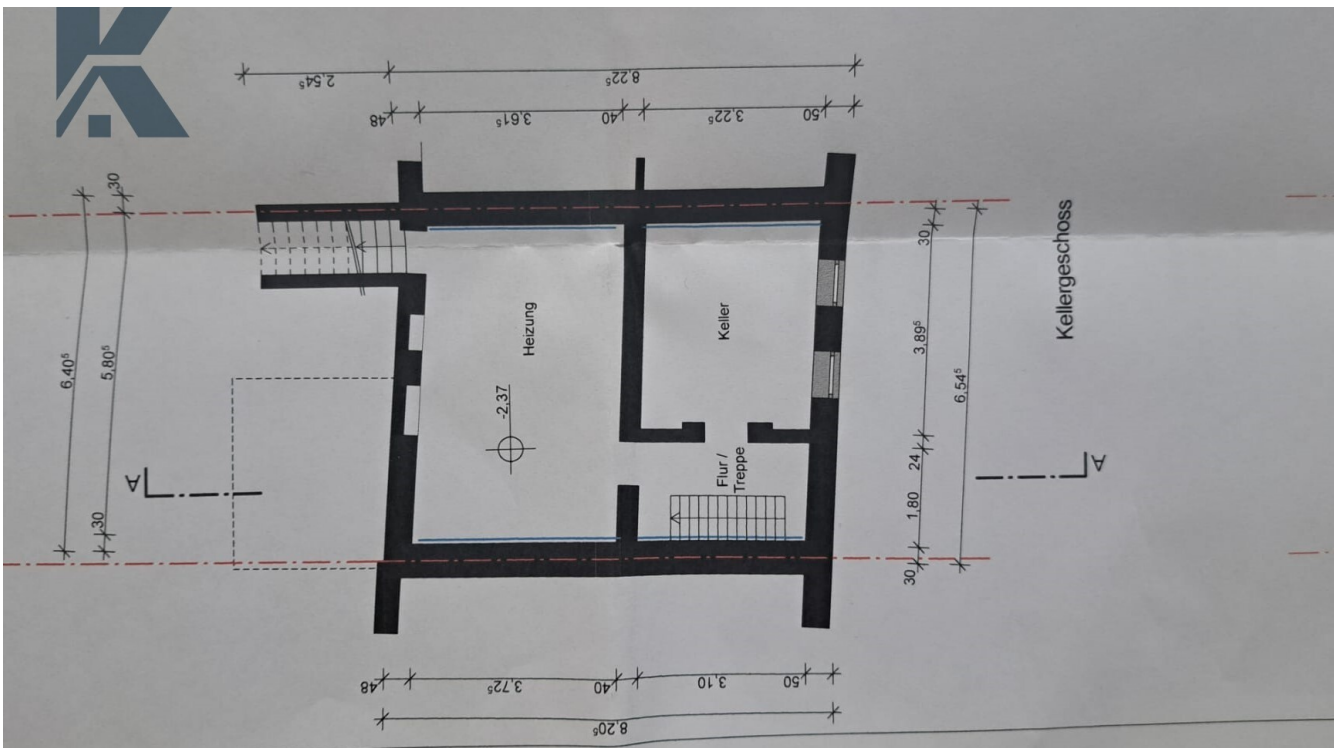
Bad



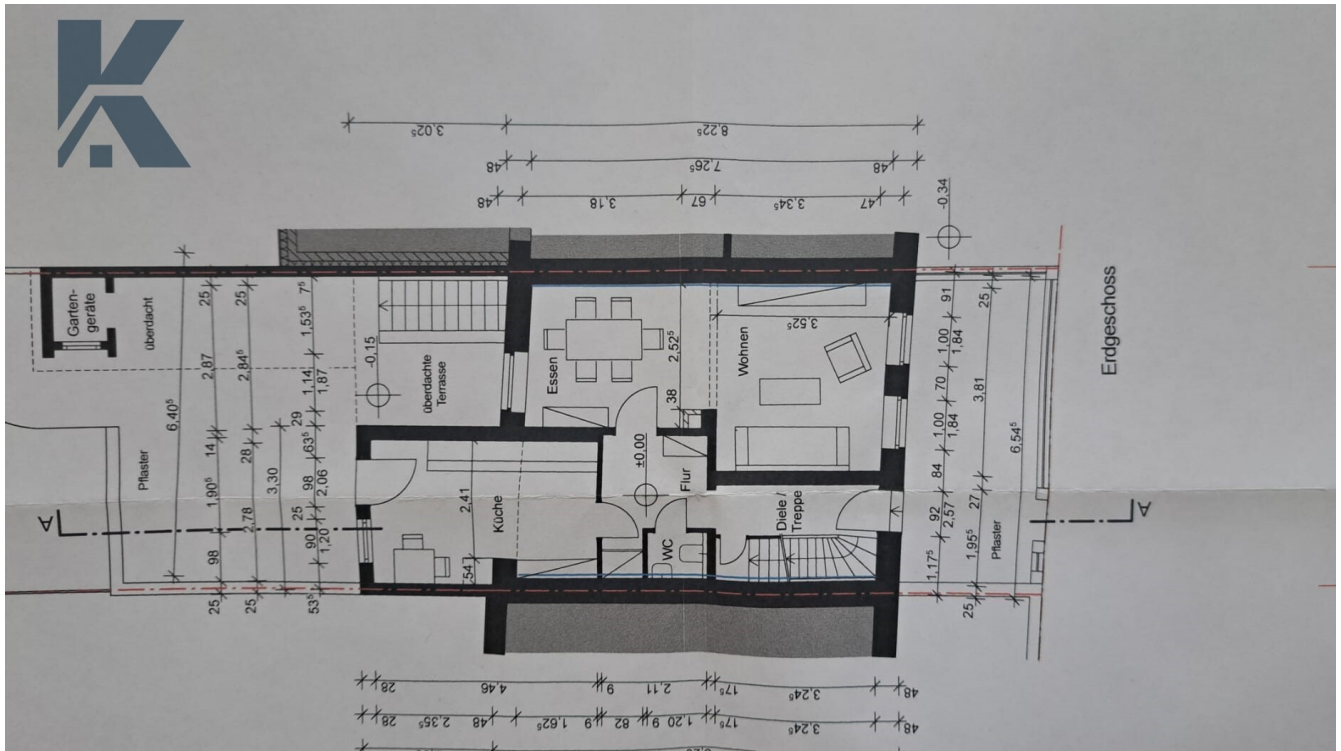
Zimmer 2



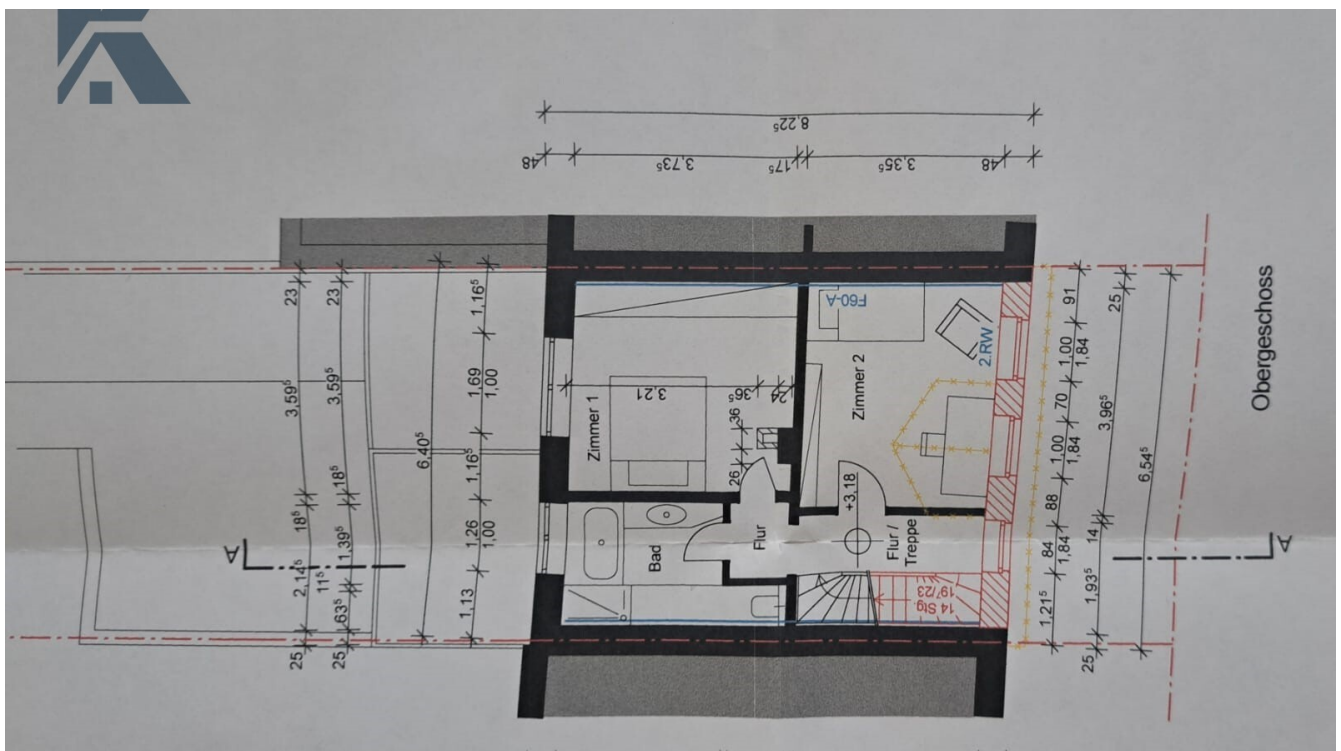
Garage



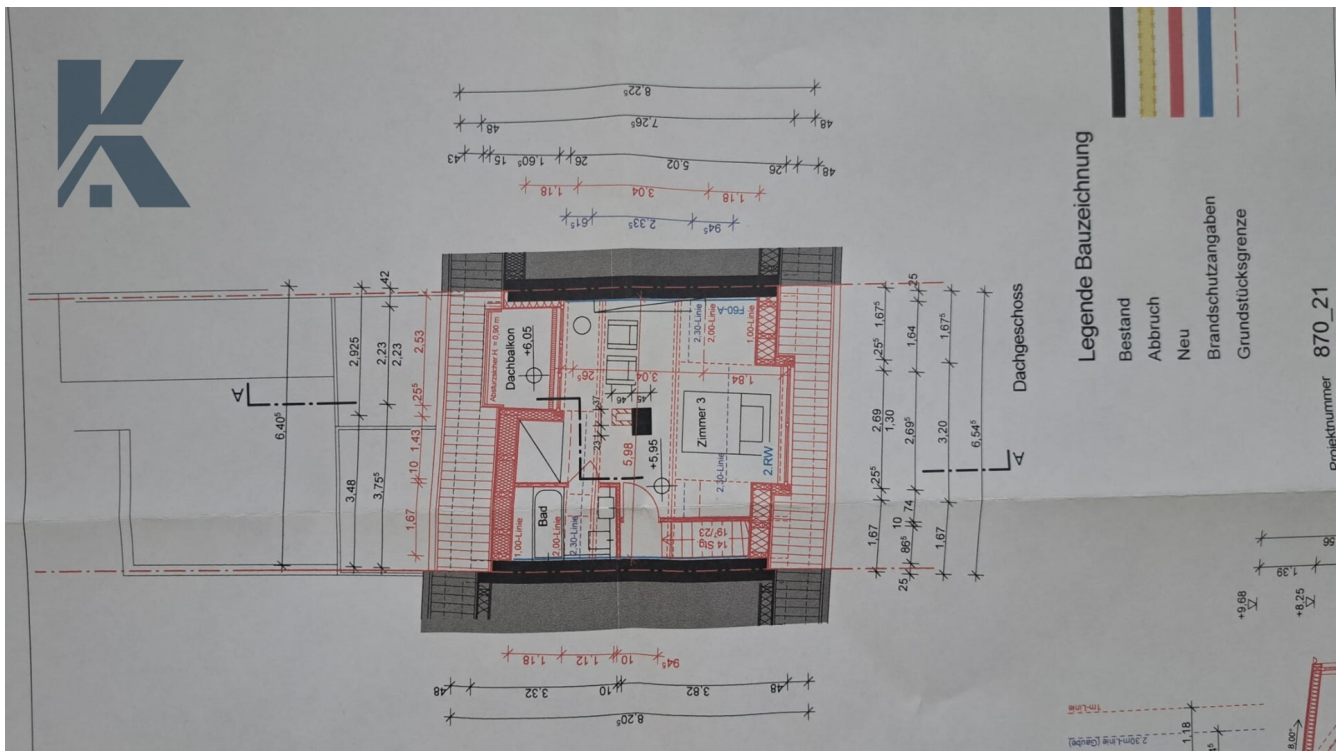
Grundriss Keller



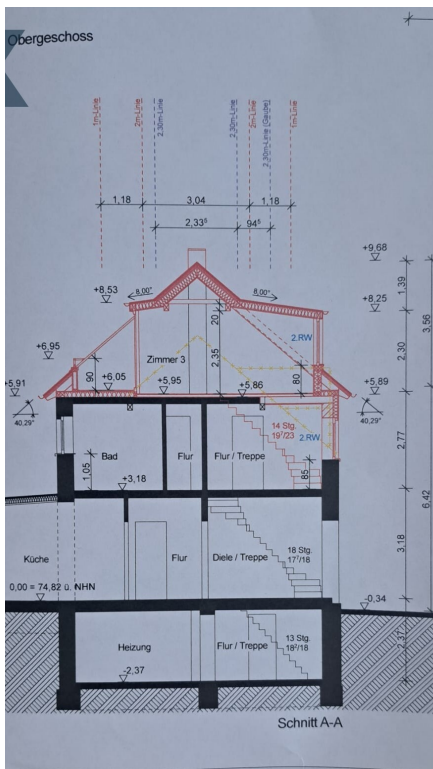
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

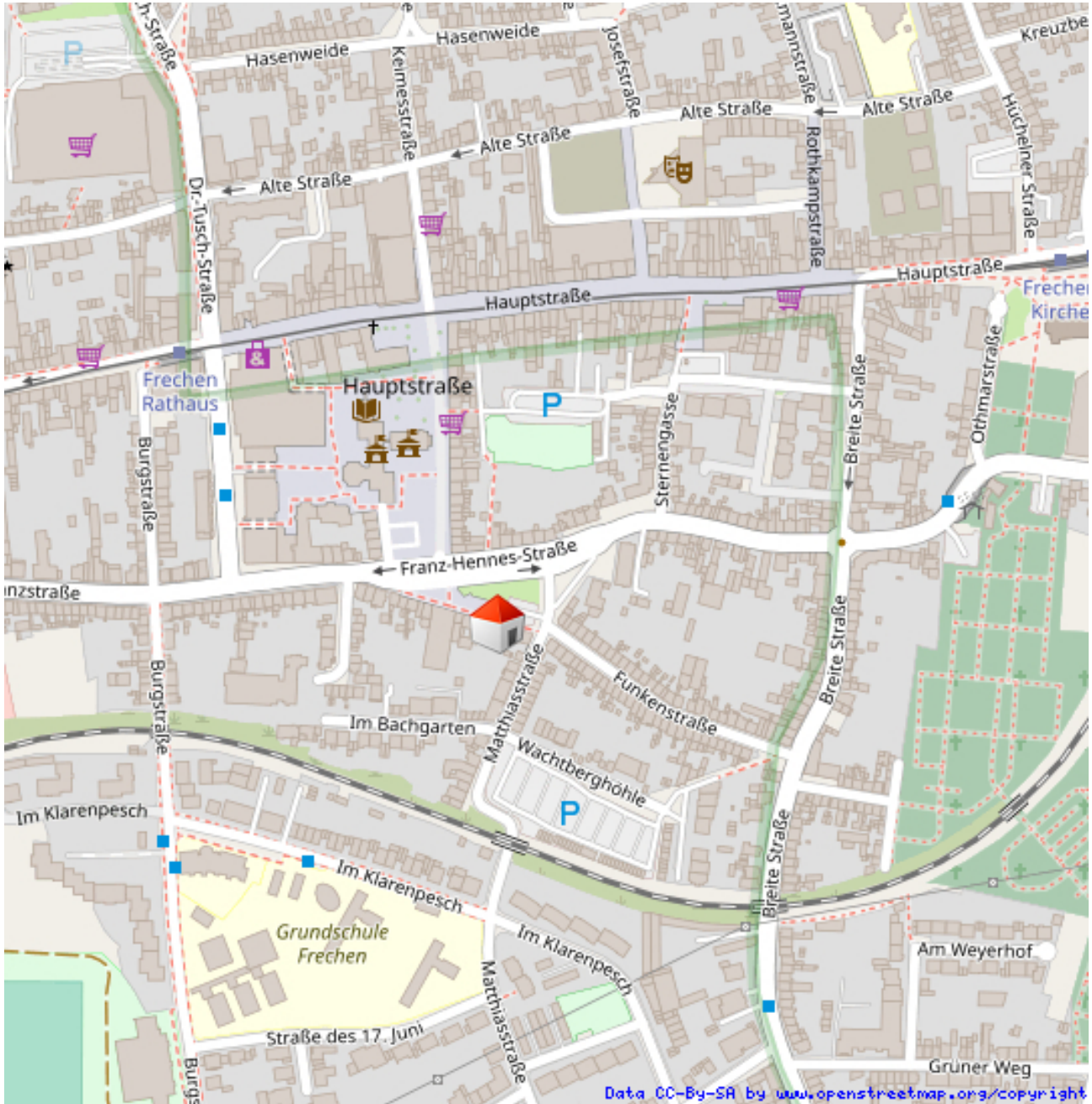


Grundriss DG neu



Schnitt neu

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/