



Wohnen in begehrter Lage mit großem Garten

Heidgesweg 114 | 50226 Frechen

Anzahl Zimmer 4

Baujahr / Sanierung 1952/2014

Wohnfläche ca. 120,00 m²

Kaufpreis 489.000,00 EUR

Detailangaben

Kaufpreis 489.000,00 EUR

Zimmer 4

Wohnfläche 120,00 m²

Nutzfläche ca. 15,00 m²

Schlafzimmer 3

Badezimmer 2

Gäste-WC Ja

Keller Ja

Balkon/Terrasse Ja

Objektzustand Gepflegt

Baujahr 1952

Qualität der Ausstattung Normal

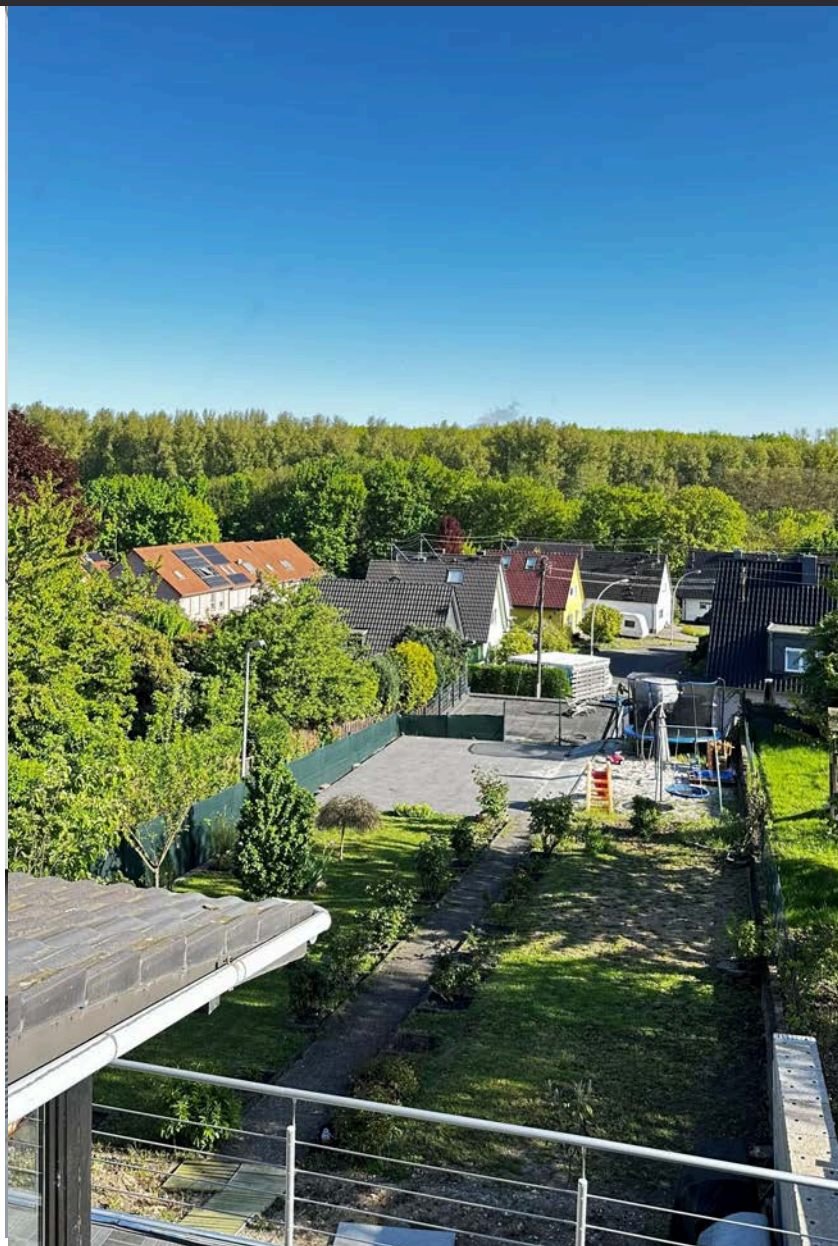
Letzte Modernisierung/ Sanierung 2014

Heizungsart Gas-Heizung

Wesentliche Energieträger Gas

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Endenergieverbrauch 213,50 kWh/(m²*a)



Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt

Die Provision in Höhe von 3,57% auf den KP ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 wurde im Jahr 2014/2015 umfassend erweitert und liebevoll in modernen Stil kernsaniert und baurechtlich genehmigt. Das Haus befindet sich auf einem ca. 600 qm großem Grundstück und bietet nach dem Umbau eine Wohnfläche von ca. 120 qm, verteilt auf 4 gut geschnittene Zimmer. Im Untergeschoss befindet sich zudem ein weiterer, heller Raum, der sich noch im Rohbau befindet und weitere ca. 26 qm Fläche schafft.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist ihr durchdachtes Konzept als Mehrgenerationenhaus.

Die Aufteilung ermöglicht sowohl gemeinsames Wohnen als auch ausreichend Privatsphäre für alle.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großzügiger und heller Wohn- Essbereich mit separatem Küchenbereich und einem Wintergarten von dem man auf den Balkon gelangt. Ein G-Wc ist vom Eingangsbereich zugänglich.

Im OG erwarten Sie 2 gut aufgeteilte Schlafräume und ein zusätzlicher Raum, der zur Zeit als weitere Küche genutzt wird, aber auch einfach wieder als 3 Zimmer umgebaut werden kann.

Ein modernisiertes Duschbad schließt diese Etage ab. Man gelangt von der Diele im OG über eine Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss, das allerdings nur zur Nutzfläche gezählt wird.

Das Untergeschoß wurde bereits als eigenständige Wohneinheit geplant und wird teilweise schon so genutzt.

Der Gartenbereich bietet jede Menge Platz und einen schönen Weitblick.

Die Außenanlage ist ein kleiner Rohdiamant, bietet noch eine Menge Potenzial, da bereits eine

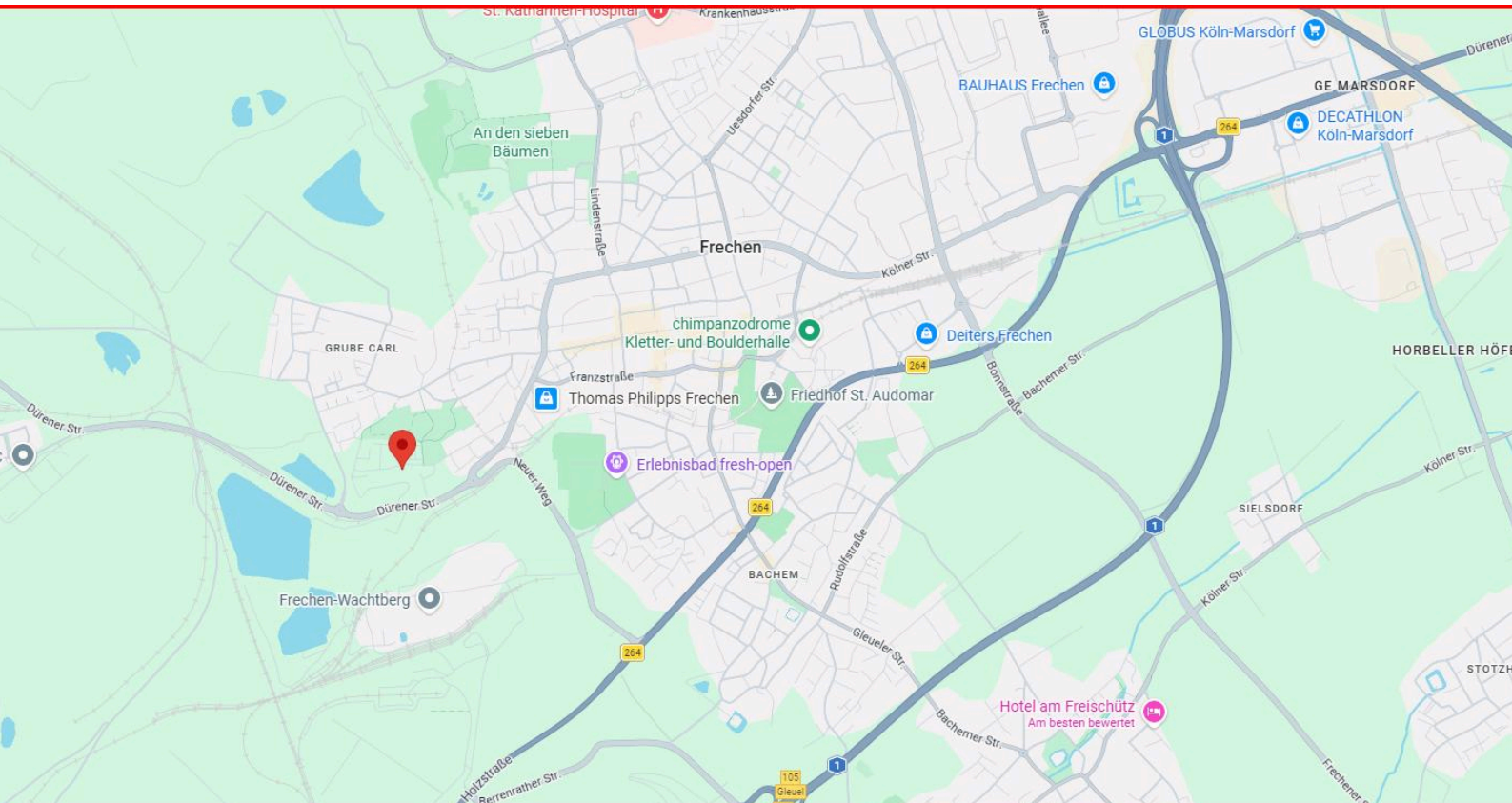
Baugenehmigung zur Erstellung einer großen Garage vorliegt.

Ausstattung

Im Zuge der liebevollen Sanierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Gebäudeerweiterung im Untergeschoß (Abschlusarbeiten erforderlich)
- helle Bodenbeläge (Designboden)
- alle Malerarbeiten wurden durchgeführt
- neue Elektrik und Sanitäreinrichtungen
- neue Heizkörper
- neue Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- neue Fenster teilweise elektr. Rolläden
- neue Innentüren

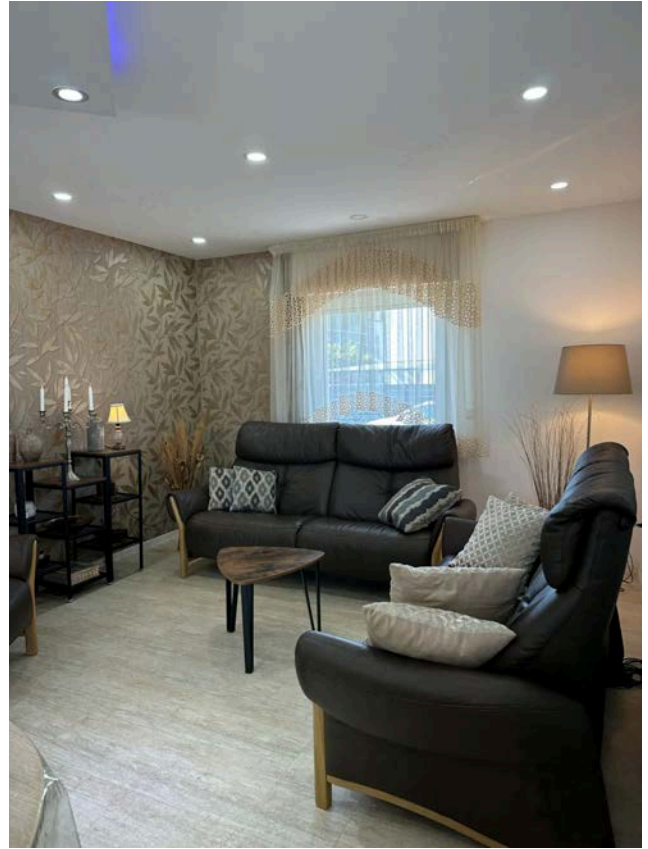
Standort 50226 Frechen



Das Haus liegt in einer bevorzugten und beliebten Lage von Frechen, da es eine ruhige, aber dennoch sehr zentrale Lage ist. Die KVB Linie 7 fährt direkt nach Köln, ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Sie sind somit in ca. 20 Minuten stressfrei in Köln. Die Autobahn 1 ist über eine eigene Anschlussstelle schnell erreicht. Ein weiterer Teilanschluss an die A4 ist bereits vorhanden.

Frechen verfügt über sämtliche Schulformen und ausreichende Kindergärten. Die vielfältigen Sportmöglichkeiten, wie Golf, Tennis, Reiten, das Frechener Freibad und das Kreiskrankenhaus vervollständigen die gute Infrastruktur. Durch die attraktive Lage und dem hohen Freizeitwert steht Frechen für eine wachsende Stadt mit Wohnqualität.

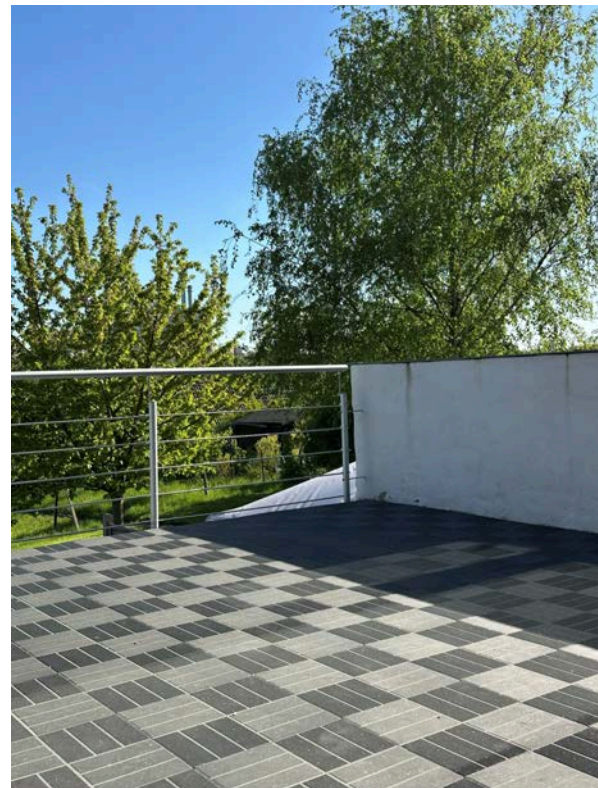
Impressionen



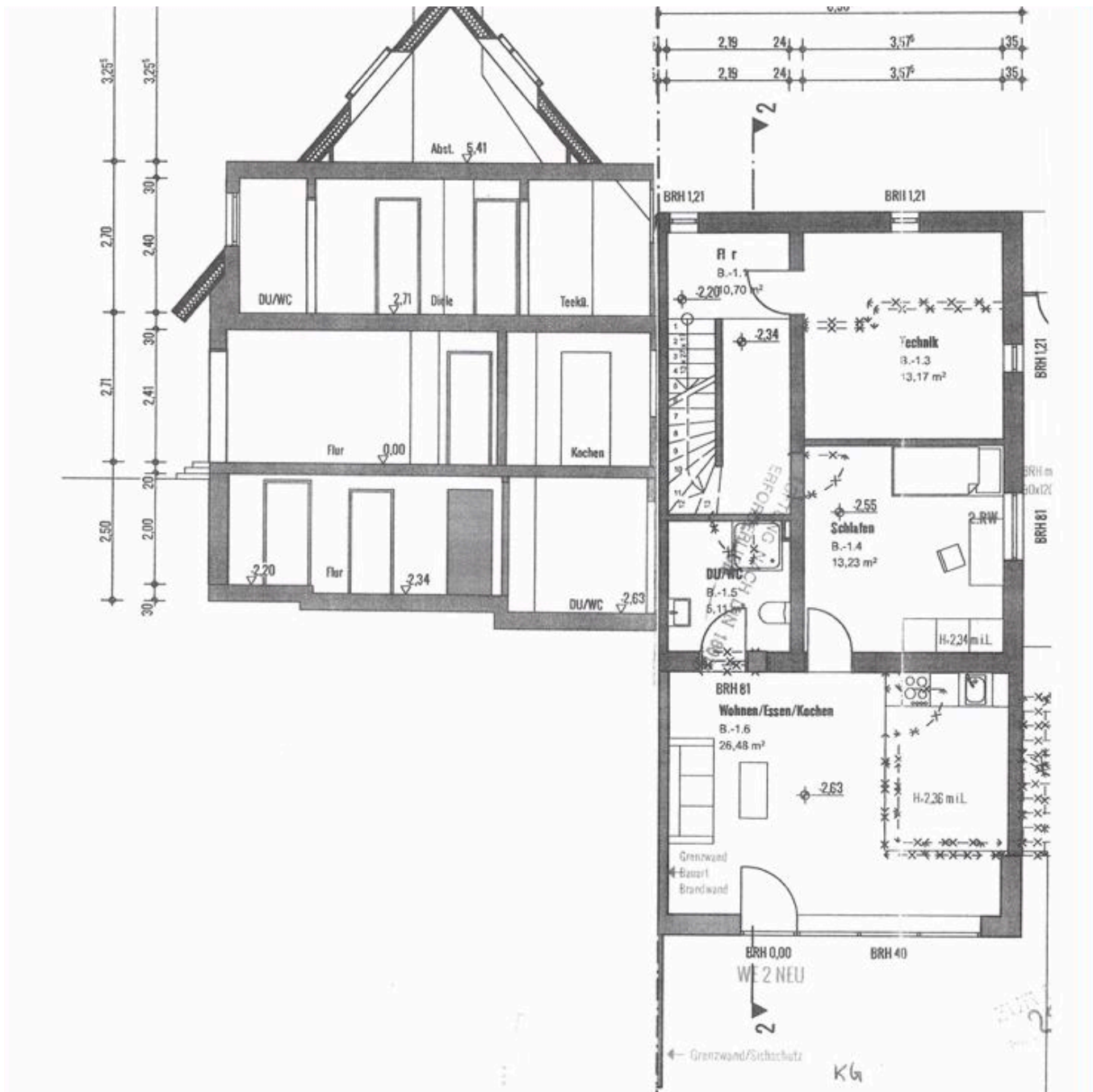




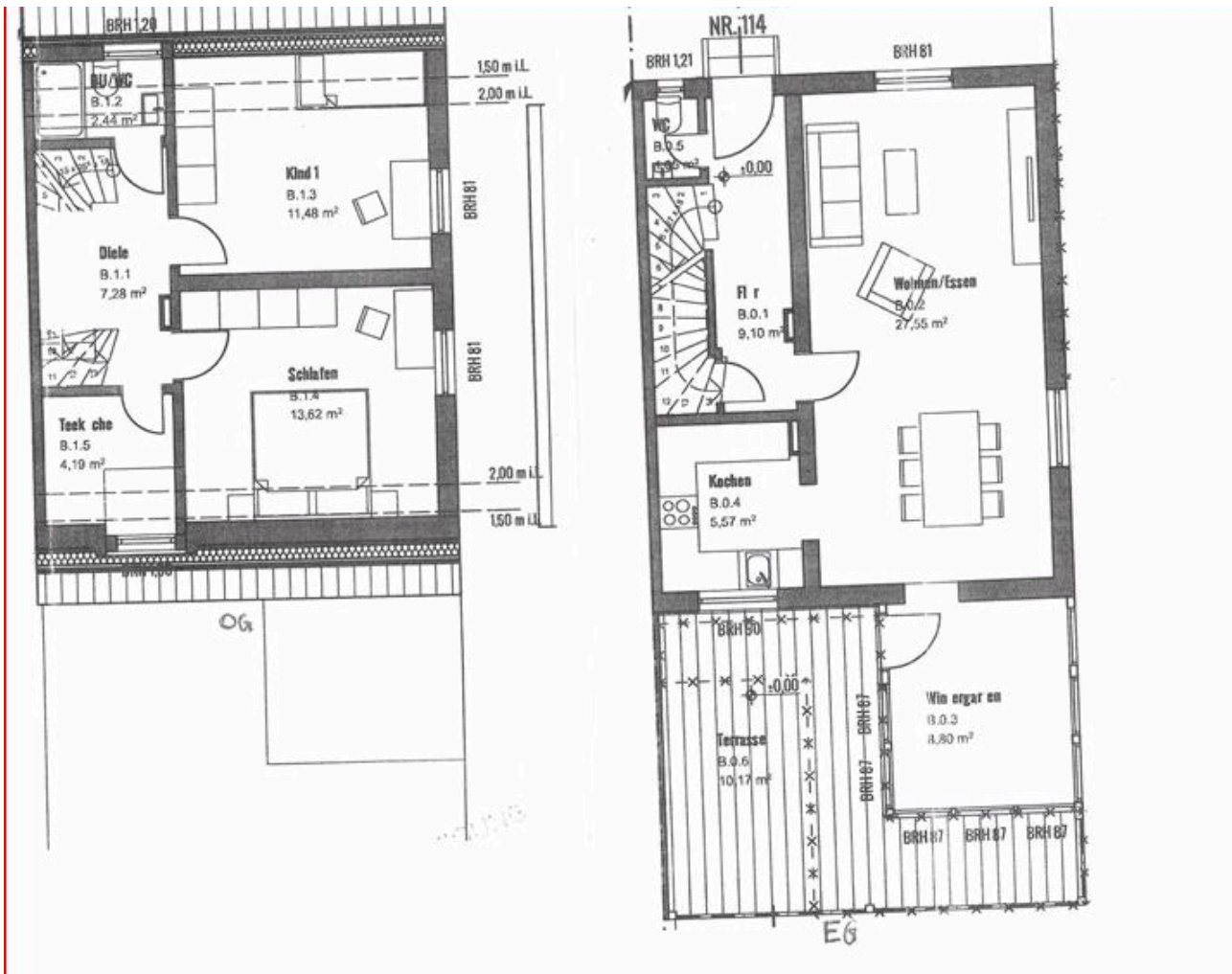




Grundriss



Grundriss



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

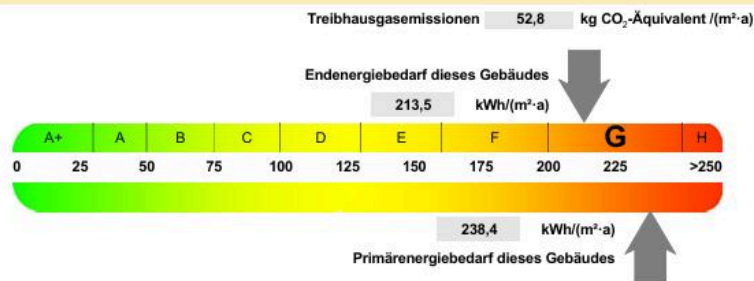
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-006011321

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 238,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 119,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,89 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

213,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

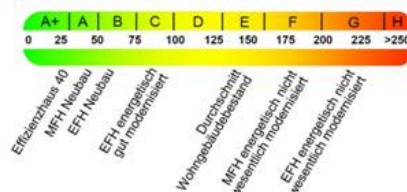
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

AGB's 1/2

Durch Inanspruchnahme eines Angebots (mündlich, per Fax, per E-Mail, per Post oder auf andere Art und Weise) von der ImmoBO – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erkennt der Auftraggeber die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

1. Ein Maklervertrag mit der ImmoBO – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg kommt durch Inanspruchnahme der Tätigkeit der ImmoBO Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder jeglicher von der ImmoBO – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erteilten Auskünfte zustande. Eine schriftliche Form ist für den Vertragsabschluss nicht erforderlich.

2. Den Angeboten der ImmoBO – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg liegen die der ImmoBO – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg von den Verkäufern, Bauherren, Bauträgern und den Behörden erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche gegenüber der ImmoBO Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind, mit Ausnahme vorsätzlichen und grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last zu legen, sind Ansprüche aus letzterem bis spätestens einem Jahr nach Ende der verursachenden Aktivitäten schriftlich geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ansprüche verjährt.

3. Die Angebote der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, auch beratender Personen, ist nur bei schriftlicher Zustimmung gestattet. Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebots der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg etwa entstandenen Schaden (in der Regel die entgangene Makler- courtage).

4. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer wird grundsätzlich über die ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg eingeleitet. Bei Direktverhandlungen ist auf die ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg Bezug zu nehmen und die ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg über das Ergebnis zu unterrichten. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg und der Verkäuferseite vorgenommen werden.

5. Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits anderweitig bekannt, so hat er dies der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Benachrichtigung, so gelten der Nachweis und die Verhandlung der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg als ursächlich für den Vertragsabschluss. Sofern der Auftraggeber nachweisen kann, dass die Tätigkeit der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nicht zum Vertragsabschluss geführt hat, verpflichtet er sich zum Ersatz der von der ImmoBO - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erbrachten Leistungen.

AGB's 2/2

- 6.** Die Höhe der Maklercourtage kann allgemein 3 bis 6 Prozent zuzüglich der etwaig geschuldeten Umsatzsteuer vom Kaufpreis der Immobilie betragen. Bei Vermietung werden 2 Monatsmieten berechnet.
- 7.** Die Maklercourtage ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, insbesondere sobald der Kaufvertrag vom Notar beurkundet bzw. der Mietvertrag unterschrieben wurde, oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Der Auftragsgeber ist verpflichtet, der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen bekannt zu geben.
- 8.** Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebot der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg abweicht.
- 9.** Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ist berechtigt, für beide Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
- 10.** Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nimmt keine Kaufpreiszahlungen entgegen. Diese sind - einschließlich eventueller Nebenleistungen - direkt an den Verkäufer zu erbringen.
- 11.** Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.
- 12.** Erfüllungs- und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Widerrufsrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch für Maklerverträge gilt ab dem 13.06.2014 ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Geschäften, die dem Fernabsatz unterliegen, also z.B. über das Internet, per E-Mail, Telefon etc. Sicherlich kennen Sie dies bereits seit langem von Produktkäufen im Internet, bei denen Sie über Ihr Widerrufsrecht belehrt werden und die Kenntnisnahme bestätigen müssen.

Wir können verstehen, dass dies bei unseren Kunden im ersten Moment für Verwirrung sorgt, möchten Ihnen aber versichern, dass wir mit dieser Vorgehensweise lediglich der Gesetzesänderung Folge leisten und Ihre Rechte als Verbraucher berücksichtigen.

Weiterhin gilt natürlich: Eine Maklerprovision zahlen Sie nur im Falle einer erfolgreichen Vermittlung.

Damit auch wir uns vorab für Leistungen absichern können, möchten wir Sie bitten- diese Verzichtsklausel vor Besichtigungen zu unterschreiben. Dadurch entsteht Ihnen kein Nachteil, da Sie nur eine Maklerprovision bei erfolgreicher Vermittlung zahlen.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen,
Nicole Moldenhauer-Boberg

Name:

Besichtigung:

Hiermit verzichte/n ich/wir auf das vom 13.06.2014 gültige Widerrufsrecht für Verbraucher, bzgl. des o.a. Objektes.