

# iHadL Immobilien BIRGIT SCHMIDT



**VERKAUFT! \* Atrium-Königsdorf \* Luxus-Architektenhaus im  
Bauhausstil \***

**Objekt-Nr.: 160710BS**




## Haus zum Kauf


VERKAUFT! \* Atrium-Königsdorf \* Luxus-Architektenhaus im Bauhausstil \*

**Kaufpreis**  
Preis auf Anfrage

 **167,80 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **4**  
Zimmer

 **544 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **80 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

## Preise & Kosten

|                        |                       |                   |
|------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Preise</b>          | Kaufpreis             | Preis auf Anfrage |
| <b>Käuferprovision</b> | 3,57% incl. MwSt. vom |                   |

## Die Immobilie

|                           |                  |                       |
|---------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>          | 160710BS         |                       |
| <b>Weitere Flächen</b>    | Wohnfläche (ca.) | 167,80 m <sup>2</sup> |
|                           | Zimmer           | 4                     |
|                           | Nutzfläche (ca.) | 80 m <sup>2</sup>     |
|                           | Grundstück (ca.) | 544 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zustand und Bauart</b> | Baujahr          | 2010                  |

## Beschreibung

Klassisch-moderne Architektur & zeitgemäße Energieeffizienz schaffen eine Offerte mit Seltenheitscharakter in einer der begehrtesten Lagen westlich von Köln.

In optimaler Süd/West-Ausrichtung des Gartens wurde das freistehende Architektenhaus 2010 in einer kleinen Stichstraße nahe des Feldrandes im Königsdorfer „Atrium“ errichtet. Die exklusive Grundstücksentwicklung des „Atrium“ stellt ein individuell gestaltetes Wohngebiet jedoch in stilgerechter Einheitlichkeit dar. Hochwertige und architektonisch aufwendige Baustile prägen das Bild des „Atrium“.

Innerhalb des Gebietes besticht die Immobilie im Hinblick auf ihre Lage und das stilvolle

Erscheinungsbild des Hauses selbst. Durch eine Gebäudebreite von ca. 15 m lässt sich ein komfortabler Grundriss mit einer geräumigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> realisieren. Schon im Eingangsbereich empfängt Sie die fein abgestimmte Symbiose moderner heller Feinsteinzeugfliesen in Abstimmung mit dem edlen mahagonifarbenen Treppenbelag. Über eine Glastür gelangen Sie in den beeindruckenden ca. 64 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit offenem Ess-/Kochbereich. Den wahrhaft lichtdurchfluteten Charakter geben der offene Luftraum, die Raumhöhe von 2,75 m und die Fensterfront zum Garten mit zahlreich verbauten Flügel-Terrassentüren. Entspannung pur, begleitet vom Rascheln der Bambusblätter, bieten die große Sonnenterrasse, der überdachte lauschige Loungebereich und der liebevoll angelegte Garten.

Der von Glas umgebene Essbereich und die maßangefertigte Hochglanz-Küche in zeitlosem Weiß mit freistehendem Küchenblock sind ein echter Eyecatcher. Das elegante Farbspiel der Wände in weiß & anthrazit sowie zahlreiche Deckenspots unterstreichen die besondere Wohnatmosphäre des EGs, welches noch über das Gäste-WC und den HWR mit praktischen Stauflächen verfügt. Eine Luftwasserwärme-Pumpe in Kombination mit der individuell regelbaren Fußbodenheizung ermöglicht ein energieeffizientes Wohlfühlklima.

Über eine elegante Treppe wird das OG mit 2 Kinderzimmern, einem Kinder-Duschbad und dem Elterntrakt mit Masterbedroom und dem großzügigen Designer Dusch-/Wannenbad erschlossen. Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen, sowie großformatige Fliesen geben allen Badezimmern im Haus eine moderne Note aus Design & Behaglichkeit. Von der Empore des OGs blicken Sie über den Lichtraum ins EG. Dieser Bereich könnte bei Bedarf zu einem 5. Zimmer gestaltet werden.

Abschließen gehört eine Garage mit Sektionaltor zum Objekt.

Insgesamt eine Immobilie zum Wohlfühlen auf hohem Niveau mit moderner Architektur sowie einem einladendem Ambiente für die junge anspruchsvolle Familie. Werden Sie Teil des „Atrium“ mit seinem repräsentativen & modernen Lebensstil.

## Ausstattung

- Architektenhaus, KfW 70 Energieeffizienzhaus, Energiebedarf 28,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Massivhaus mit Bodenplatte, Bodenaustausch für optimale Tragfähigkeit erfolgt
- 36,5er Außenmauerwerk
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- mit darauf ausgelegter Fußbodenheizung u. Warmwasseraufbereitung
- Energieeinsparfenster, 3-Scheiben-Isolierung (Ug=0,6 W/ m<sup>2</sup>K)
- mit Aushebelsicherung u. Anbohrschutz
- überall Rollläden, überwiegend elektrisch
- Videoklingelanlage
- Luftraum über EG, Wohnraum komplett pfeilerfrei
- Luftraum zu 5. Zimmer umbaubar
- Böden: hochwertige Feinsteinzeugfliesen, Haro Jatoba Laminat mit V-Fuge
- Wände: Feinputz, Fliesen
- Decken: Feinputz mit Spots
- hochwertige Badausstattungen (Grohe, Keramag)
- stufenlose Duschen mit Rainshower, Masterbad mit exklusiven Badmöbeln
- Einbauküche VHB, Induktionskochfeld u. Elektrogrillplatte, 2 Kühlschränke
- großer HWR Raum und Abstellraum
- Außenanlage rundum Außenshots
- mit Grillplatz und Rollmarkise als Sichtschutz zur Garage
- Garage mit Gartendurchgang
- 16 MBit Internetleitung, kein Glasfaserkabel
- Multimediakabel in allen Wohn-/Schlafräume
- Rauchmelder

## Lage

Die Immobilie befindet sich im hochkarätigen Wohngebiet "Atrium" in Frechen-Königsdorf, welches direkt an den Kölner Westen grenzt und zu einer der vornehmsten Wohnadressen rund um Köln zählt. Innerhalb des Atriums liegt das Haus in zweiter Feldrandlage in einer Sackgasse und bietet somit eine angenehme Privatsphäre.

Genießen Sie hier Ruhe und Erholung, ohne auf das Leben nahe der Großstadt verzichten zu müssen. Neben einem äußerst attraktiven Wohnumfeld bietet Königsdorf facettenreiche Einkaufsmöglichkeiten entlang der nahe gelegenen Aachener Straße. Diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs Rewe, Aldi, Kaisers, Bäckereien, Metzger, Ärzte, Apotheke, Optiker, Sparkasse, Restaurants befinden sich dort. In ca. 5 Autominuten Entfernung bietet das Rheincenter in Köln Weiden mit über 150 Geschäften eine echte Alternative zur Kölner Innenstadt.

Auch die Bildungsinfrastruktur ist in Frechen hervorragend. Kitas, Grundschulen und alle weiterführenden Schulformen sind schnell zu erreichen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 Metern Entfernung. Königsdorf verfügt über einen Bahnhof der Deutschen Bundesbahn mit zusätzlichem S-Bahnanschluss, so dass der Kölner Hauptbahnhof direkt in ca. 17 Minuten zu erreichen ist. Optimale Anbindung besteht auch zur Straßenbahnlinie 1 nach Köln und zum AB Kreuz Köln-West.

Genießen Sie ausgiebige Spaziergänge durch die angrenzenden Felder oder im nahegelegenen Naturschutzpark Kottenforst Ville. Mehrere umliegende Golfplätze bieten sportlich-aktive Erholungsmöglichkeiten. Eingebettet in eine grüne Umgebung bietet Ihnen das Atrium ein exklusives und einzigartiges Wohngefühl unweit des Ballungszentrums Köln in netter Nachbarschaft.

- 200 m zur Bushaltestelle Linien 957, 962
- 200 m zum Lebensmittelgeschäft
- 900 m zu den Lebensmittelgeschäften (Aldi, Kaiser´s....)
- 1 km zum Bhf Königsdorf, S-Bahn

- 1,2 km zur Grundschule
- 1,5 km zur Kita
- 2 km zum Königsdorfer Forst
- 3,5 km zum Clarenhof-Hofladen
- 3,5 km zum Golfplatz Clarenhof
- 3,5 km zum Golfplatz GolfCity
- 4 km (20 Busmin) zu den weiterführenden Schulen in Frechen
- 4,5 km (8 Automin) zur Stadtgrenze Köln-Weiden (Rheincenter)
- 4,5 km (8 min) zur Autobahnauffahrt A4 Richtung Aachen
- 5 km (9 min) zur Fußgängerzone Frechen
- 5,5 km (10 min) zum Autobahnkreuz Köln-West A1/A4
- 8 km (17 min) nach Pulheim
- 13 km (22 Automin) nach Köln-Zentrum
- 30 km (28 min) zum Flughafen Köln/Bonn

## Sonstiges

Kubatur des Gebäudes: 690,048 cbm

Aufteilung ca. Werte:

- EG ges. \_\_\_\_\_ 84,07 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen \_\_\_\_\_ 55,49 m<sup>2</sup>
  - Kochen \_\_\_\_\_ 8,56 m<sup>2</sup>
  - Flur/Garderobe \_\_\_\_\_ 7,23 m<sup>2</sup>
  - Gäste-WC \_\_\_\_\_ 2,02 m<sup>2</sup>
  - Haustechnik/HWR \_\_\_\_\_ 8,84 m<sup>2</sup>
  - Abstellraum \_\_\_\_\_ 1,93 m<sup>2</sup>

|                 |       |                      |
|-----------------|-------|----------------------|
| OG ges.         | _____ | 83,74 m <sup>2</sup> |
| - Masterbedroom | _____ | 18,67 m <sup>2</sup> |
| - Masterbad     | _____ | 17,55 m <sup>2</sup> |
| - Kind 1        | _____ | 15,58 m <sup>2</sup> |
| - Kind 1-1      | _____ | 15,93 m <sup>2</sup> |
| - Duchbad       | _____ | 5,12 m <sup>2</sup>  |
| - Flur/Empore   | _____ | 10,89 m <sup>2</sup> |

#### NFL

- Loggia überdacht
- Terrasse
- Garage

Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Mit unserer ausführlichen Beschreibung der angebotenen Immobilie möchten wir Ihnen Fehlbesichtigungen ersparen und Ihnen Ihre Vorauswahl erleichtern. Unsere Objektangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir trotz Prüfung nicht übernehmen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell geschlossene Kaufvertrag. Bei notariellem Vertragsabschluss ist eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % MwSt. an die Firma IHADL IMMOBILIEN - BIRGIT SCHMIDT zu zahlen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Sie haben Interesse an dem ausführlichen Exposé mit Adressangabe? - Bitte einfach das Kontaktformular vollständig mit Anschrift und Rufnummer ausfüllen - Sie erhalten dann



umgehend einen Link zum PDF-Exposé per eMail zugesandt sowie den Hinweis zum  
Widerrufsrecht für Verbraucher.

## Energieverbrauchsausweis



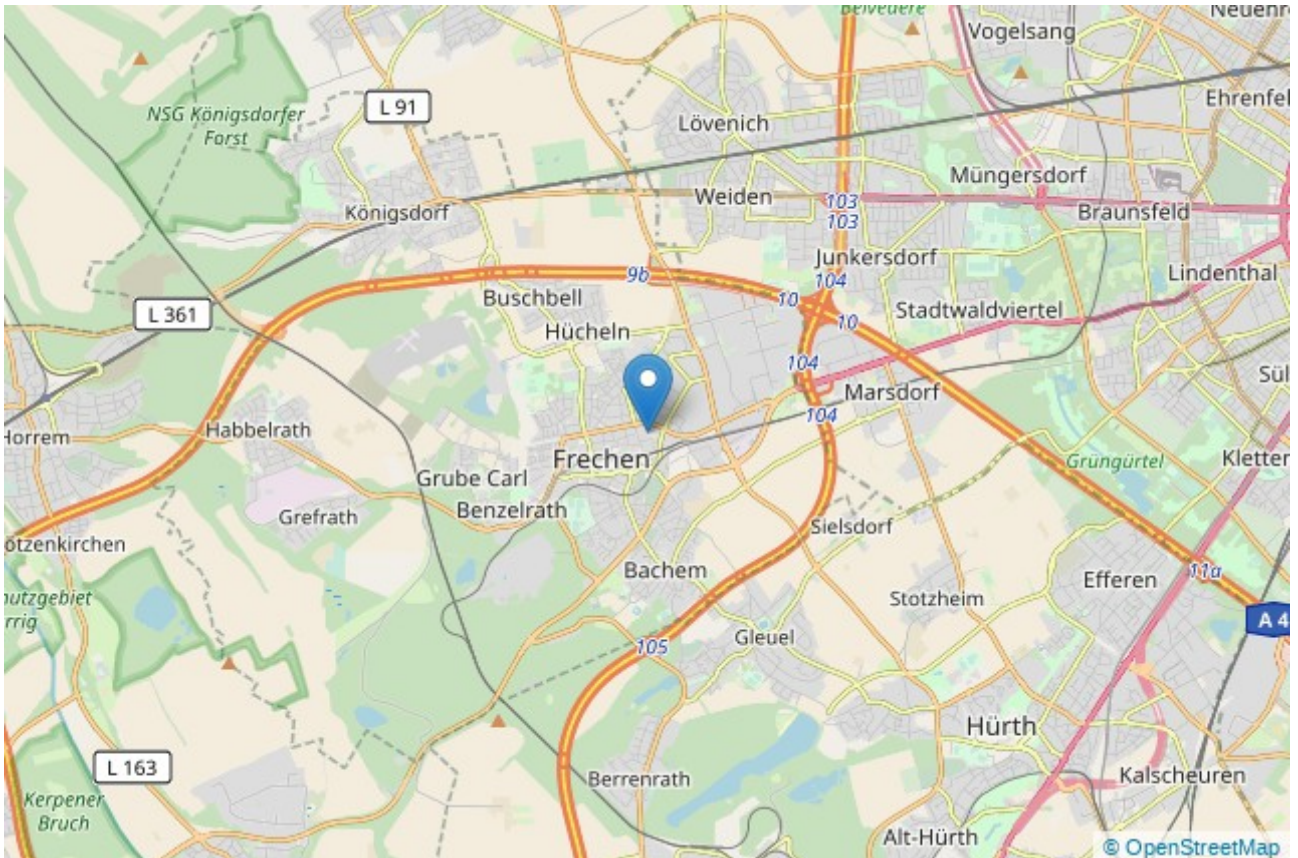
|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Endenergieverbrauch</b>               | 28,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b> | ✓                             |
| <b>Hauptenergieträger</b>                | luftwp                        |
| <b>Heizungsart</b>                       | fussboden                     |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>            | A+                            |
| <b>Gültig bis</b>                        | 09.07.2026                    |

## Ihre Ansprechpartnerin

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Name</b>     | Birgit Schmidt  |
| <b>Telefon</b>  | 02234-432042  |
| <b>Ort</b>      | 50226 Frechen   |
| <b>E-Mail</b>   | koeln@ihadl.de  |
| <b>Homepage</b> | <a href="https://www.ihadl.de">https://www.ihadl.de</a> |

## Lage und Umgebung

50226 Frechen - Königsdorf-Atrium





Leider bereits VERKAUFT!



AKTUELL VERKAUFT!



überdachter Loungebereich



Gartenidylle



Straßenansicht



Wohnambiente



Wohnambiente



Wohnambiente



Treppenaufgang