

## Viel Platz! Viele Möglichkeiten! Großzügige Immobilie in ländlicher Lage



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20017-3169

Wohnfläche 265 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich für den ruheliebenden Naturfreund ebenso wie für Individualisten mit großem Platzbedarf oder die Familie mit mehreren Kindern. Auch Pferdeliebhaber könnten hier fündig werden. Der zum Verkauf stehende Gebäudeteil wurde 1998 in massiver Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Pultdach als Erweiterung an das bestehende 3 Parteienhaus auf einem ca. 3.716 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Keller-, Außen- und Innenwände wurden in Stahlbeton, bzw. Porotonmauerwerk ausgeführt. Die Raumhöhen auf beiden Wohnebenen sind beachtlich. Bodentiefe Fensterflächen lassen dabei viel Helligkeit ins Innere und vermitteln ein tolles Wohngefühl. Insgesamt stehen ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen zur Verfügung. Das Gebäudeensemble wurde nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, wobei sich der Neubau durch seine zurückgesetzte Lage wie ein Einfamilienhaus präsentiert. Im Jahr 2006 wurde das Sondereigentum dann in zwei Einheiten unterteilt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde u.a. ein separater Eingang für das Obergeschoss errichtet und es sind jeweils eine Küche und ein Badezimmer mit Fenster auf jeder Etage vorhanden. Zuletzt wurde die Immobilie wieder in der ursprünglich geplanten Variante als Einfamilienhaus genutzt. Die kleine Eigentümergemeinschaft verwaltet sich selbst. Aktuell beträgt das Hausgeld ca. 230 EUR inkl. Rücklagenbildung. Die Beheizung erfolgt über zwei Gasetagethermen. Die imposanten Geschossflächen mit jeweils über 130 m<sup>2</sup> bieten den neuen Eigentümern unzählige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten je nach Wunsch und Bedarf. Gästezimmer, Büro und Hobbyraum, Bibliothek und Fitnesszimmer, aufgrund des Platzangebotes ist hier vieles denkbar. Die Immobilie ist auch als Mehrgenerationenhaus vorstellbar. Vom Erdgeschoss aus gelangt man in den großzügigen Gartenanteil mit einer schön angelegten Terrasse und einer Grillkota. Hier ist Entspannung pur angesagt. Im Obergeschoss bietet sich durch die riesige Fensterfront und von der großen Loggia aus ein toller Blick in die grüne Natur und die angrenzenden Felder. Eine extra angefertigte Holzterrasse ermöglicht hier den direkten Zugang in den Garten. Integriert ins Untergeschoss steht eine Doppelgarage mit direktem Zugang in das Haus sowie eine Einzelgarage für Ihre Fahrzeuge, Fahrräder, etc. zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne Instandhaltungsrückstau. Vom Verkäufer wurden noch diverse Instandhaltungsmaßnahmen in 2022 durchgeführt. Fazit: Diese Immobilie bietet Ihnen grenzenlose Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in ländlich grüner Lage mit über 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Garagenstellplätzen. Bei Interesse kann ggfs. das Sondernutzungsrecht an weiteren Freiflächen mit kleinem Offenstall, z.B. zur Pferdehaltung hinzuerworben werden.

## Lage

Die Hansestadt Wipperfürth ist die älteste Stadt im Bergischen Land und wurde zum ersten Mal im 12. Jahrhundert schriftlich erwähnt. Die Stadt verfügt über etwa 21.000 Einwohner. Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Hämmern in einer ruhigen Nebenstraße genau zwischen Wipperfürth und Hückeswagen. Die Umgebungsbebauung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Stadtzentren, mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken sind jeweils in etwa 5 Fahrminuten erreicht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 600 m entfernt. Bis zum Autobahnanschluss A1 benötigt man ca. 22 Fahrminuten. Die ländliche Umgebung eignet sich ideal für Spaziergänge und Wanderungen. Die naheliegenden Bever- und Neyetalsperren bieten weitere Freizeitmöglichkeiten.

## Ausstattung

- Massive Bauweise - Pultdach - 2 Vollgeschosse + Kellergeschoss - ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 7 Zimmer - 2 Badezimmer mit Fenster - insgesamt 5 Loggien - Echtholzdielen - Doppelverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen - Kaminofen - 2 Gasetagenheizungen - SAT-Anlage - Einzelgarage und Doppelgarage - großzügiger Gartenanteil als Sondernutzungsrecht - Grillkota - Hausgeld aktuell: 230 EUR inkl. Rücklagenbildung - und vieles mehr

## Bilder

























