

## Birlinghoven - EFH in top Lage und tollem Gartengrundstück



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66272-DBL122

Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Selbst einziehen, Vermieten oder beides! Hier steht Ihre Altersvorsorge! Angeboten wird ein Zweifamilienhaus, welches auch als Einfamilienhaus genutzt werden kann. Eine der beiden Wohnungen wird zum 31.01.2025 (ggf. auch zum 01.01.2025) bezugsfrei - die andere kann mit einer Frist von 3 Monaten wegen Eigenbedarf ab dem Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch gekündigt werden. Wohnung 1: Bei der freiwerdenden Wohnung handelt es sich um das Bestandsgebäude (Wohnung-Nr. 1, linker Gebäudeteil). Sie ist vor wenigen Jahren seniorengerecht umgebaut worden und bietet heute ein angenehmes Wohnen mit insgesamt 68 Quadratmetern, verteilt auf zwei Wohnebenen. Nach Betreten des Hauses über eine eigene Hauseingangstüre werden Sie von einem Windfang empfangen. Geradeaus geht es in ein Arbeitszimmer, während sich linker Hand ein kleiner Flur eröffnet, von dem der Wohn- sowie der Koch- und Essbereich abgehen. Das rechts vom Windfang gelegene Bad mit Fußbodenheizung und ebenerdiger Dusche schließt die Etage ab. Oben stehen Ihnen ein großer Flur und ein weiterer Schlafraum zur Verfügung. Das Bestandsgebäude wurde circa 1900 erbaut und im Jahre 1964 um einen Anbau erweitert. Während der Anbau 53 Quadratmeter zu bieten hat, stehen Ihnen im Bestandsgebäude 68 Quadratmeter zur Verfügung. Wohnung 2: Die Wohnung des Anbaus (Wohnung 2) wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und liegt im Obergeschoss. Im Erdgeschoss des Anbaus befinden sich neben einem Heizungsraum und einer kleinen Waschküche eine ehemalige Garage, welche die beiden Mieterkeller beherbergt. Über den rückwärtig gelegenen und überdachten Innenhof gelangen Sie ins Treppenhaus und folglich in die zweite Wohnung. Zwei nebeneinanderliegende Flure führen entweder in den rechten Teil des Hauses, wo zwei Schlafräume - einer davon als Durchgangszimmer konzipiert - liegen. Fortsetzung: Siehe Ausstattung

## Lage

Die Lage: Ländlich. Idyllisch. Schön. Leben in Birlinghoven. Der kleinste Stadtteil Sankt Augustins - und sicherlich einer der schönsten: Birlinghoven! Im Naherholungsgebiet der Stadt Sankt Augustin gelegen, sind Sie hier herrlich schön eingebettet in die ersten Anhöhen des Siebengebirges und nur vier Kilometer vom Stadtkern entfernt. Ihre ländlich anmutende Heimat ist wunderschön gelegen und ist dank guter Infrastruktur dennoch gut ausgestattet. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob Supermarkt, Apotheke, Ärzte oder Friseur: alles da, alles nah! Und das in idyllischem Ambiente, denn das schöne Stadtbild mit alten Fachwerkhäusern verleiht Birlinghoven ein ganz einzigartiges Erscheinungsbild.

## Ausstattung

Fortsetzung: Der andere Flur führt in Richtung des Bades, welches frisch saniert und mit WC, Dusche, Waschbecken und Fenster ausgestattet ist, sowie in die Küche und den dahinterliegenden Wohn-Ess-Bereich. Angenehm: Beide Wohnungen sind über eine aktuell verschlossene Verbindung voneinander getrennt. Sofern Sie das Gebäude als Einfamilienhaus nutzen möchten, kann diese Verbindung mit wenig Aufwand wieder zurück gebaut werden. Die Fenster und die elektrischen Rollläden wurden bereits überwiegend erneuert. Warm wird es dank der neuwertigen Viessmann-Gasheizung mit Brennwerttechnik. Auch schön: Zwei Wohnungen zwei Gärten! Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein kleiner Garten. Der Zugang erfolgt über den überdachten Innenhof von Wohnung 2. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem eine separate, 171 m<sup>2</sup> große Grundstücksparzelle, welche sich direkt am Lauterbach befindet und liebevoll als Garten angelegt ist. Dieser Garten ist aktuell der Wohnung 1 zugeordnet. Aufgrund des direkt angrenzenden Baches ist eine Bebauung dieser Parzelle laut Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt ausgeschlossen! Überzeugen Sie sich selbst! + Provisionsfrei für den Käufer - geringe Kaufnebenkosten + Auch als Einfamilienhaus nutzbar Verbindung beider Wohnungen ist bereits vorbereitet + Wohnung 1 wurde vor ca. 10 Jahren seniorengerecht umgebaut und 2023 renoviert + Wohnung 2 wurde 2021 saniert + Fenster und Rollläden überwiegend ausgetauscht + Separate, eingezäunte Garten-Parzelle auf gegenüberliegender Straßenseite + Garten 2 (hinter dem Gebäude) wurde neu angelegt + Überwiegend renoviert / saniert + Jede Wohnung hat einen separaten Eingang + Fassadenanstrich 2024 + Jahres-Nettokaltmiete: 15.660 / 10,79 pro Quadratmeter

## Sonstiges

Angenehm: die Fenster und die elektrischen Rollläden wurden bereits überwiegend erneuert. Warm wird es dank der neuwertigen Viessmann-Gasheizung mit Brennwerttechnik. Auch schön: Zwei Wohnungen zwei Gärten! Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein kleiner Garten. Der Zugang erfolgt über den überdachten Innenhof von Wohnung 2. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem eine separate, 171 m<sup>2</sup> große Grundstücksparzelle, welche sich direkt am Lauterbach befindet und liebevoll als Garten angelegt ist. Aufgrund des direkt angrenzenden Baches ist eine Bebauung dieser Parzelle laut Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt ausgeschlossen!

## Bilder

















