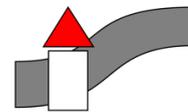


NEU: Großes Ein- bis Zweifamilienhaus für die ganze Familie mit Gartenparadies



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9367

Wohnfläche 199 m²

Objektbeschreibung

Suchen Sie für Ihre Familie ein großzügiges Eigenheim mit eindrucksvollem Garten in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage? Dann könnte Ihre Suche hier zu Ende sein. Der Ursprung dieses massiv errichteten, teilunterkellerten und freistehenden Ein- bis Zweifamilienhauses liegt im Jahre ca. 1946. Bis zur Jahrtausendwende wurde es durch verschiedene Um- und Aufbauten erweitert. Hierzu liegen umfangreiche Unterlagen aus der Bauakte vor. Beide Wohnungen verfügen bereits über ein eigenes Grundbuch, weitere Regelungen sind in einer Teilungserklärung vorhanden. Das Haus besticht durch gemütliche Räume, die ein positives Wohngefühl vermitteln. Bei Bedarf können beide Wohnungen und teilweise auch einzelne Räume bautechnisch ohne großen Aufwand miteinander verbunden werden, sodass die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden kann. Auch ein Mehrgenerationen-Wohnen oder die Vermietung einer einzelnen Einheit erweitern die großartigen Nutzungsmöglichkeiten. Die derzeitige Aufteilung des Hauses zeigt sich wie folgt: Wohnung 1: Erdgeschoss mit Teilunterkellerung und Garage (Sondereigentum): - Ca. 43 m² großer Wohn- / Essraum mit Gartenausgang - Schlafzimmer mit Ankleide; separate Küche; modernes Duschbad; Gäste-WC - Wohnlich ausgebauter Kellerraum; Waschküche; Vorratskeller; Werkraum mit Haustechnik Wohnung 2: Dachgeschoss mit Loggia und Spitzboden (Sondereigentum): - Ca. 29 m² großer Wohn- / Essraum mit Ausgang zur Loggia, baulich geöffnet bis zum First - Überdachte Loggia mit Abstellraum und Wendeltreppe in den Garten - Zwei Schlafzimmer; Ankleide; separate Küche; modernes Dusch- und Wannenbad - Kaum Beeinträchtigungen durch Dachschrägen aufgrund der vorhandenen Gauben. - Genügend Nutzfläche im Spitzboden, der über eine Raumpartreppe zu erreichen ist. Garten als Naturparadies: Überdachter Kaminplatz; verschiedene Terrassen wie z. B. eine Holzterrasse am Gartenteich mit entsprechender Technik; Holzgartenhaus mit Sauna; wunderschöne Pflanzen und Bäume Fazit: Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus ist perfekt für eine Familie, die eine ruhige Lage und eine gute Anbindung an Köln und Leverkusen sucht. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen! Hinweis zum Kaufpreis: Die Immobilie wurde insbesondere in Bezug auf die Lage, die in Teilen modernisierungsbedürftige Gebäudeausstattung, den Grundstückswert und weitere Faktoren ermittelt. Wir verweisen auf den höheren Anteil des Grundstückswerts vom Kaufpreis, der je nach sachverständiger Einschätzung sicherlich mehr als 65% des Kaufpreises ausmacht. Ausführliche Hinweise zum Bodenrichtwert finden Sie im Internet unter www.boris.nrw.de.

Lage

Diese Wohnlage lässt kaum Wünsche offen: Das Haus liegt in Schlebusch, an der Stadtgrenze zu Köln. Nur wenige Fußminuten sind es bis zu den Bushaltestellen sowie dem Straßenbahnanschluss Linie Nr. 4. Bereits vor der Haustür beginnt in dem nahegelegenen Naturschutzgebiet ein gutes Wanderwegenetz. Der Dünwald Forst mit seiner vielfältigen Natur ist die grüne Lunge der Städte Leverkusen, Bergisch Gladbach und Köln. Dieser bietet eine Fülle an gesundheitsfördernden Aktivitäten. Der Stadtteil Schlebusch gehört nicht ohne Grund zu den beliebtesten Wohnadressen. Das ist leicht nachvollziehbar, bietet doch dieser Ortsteil mit der hervorragenden Infrastruktur eine besonders hohe Lebensqualität. Sehr gute Möglichkeiten zum Einkaufen bietet die Fußgängerzone in der Ortsmitte. Feste feiern hat in Schlebusch eine lange Tradition und Sie werden die vielen Veranstaltungen und die tolle Atmosphäre häufig genießen wollen. Eine Immobilie mit viel Platz für die Familie! Ideal auch für diejenigen, die täglich mit der Bahn nach Köln fahren müssen. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem überaus gepflegten Zustand und lädt zum Wohlfühlen ein. Einige Bereiche, wie beispielsweise die Heizungstechnik und der Innenausbau, könnten bzw. sollten kurz- bis mittelfristig modernisiert werden, um den Komfort weiter zu steigern. Dies eröffnet Ihnen als Käufer eine wunderbare Gelegenheit, das Haus nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten und dabei den neuesten technischen Standards anzupassen. Mit einer gezielten Modernisierung können Sie das volle Potenzial der Immobilie nutzen und ihr einen frischen, zeitgemäßen Charakter verleihen, der perfekt zu Ihren Wünschen passt. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: Satteldach (Dachstuhl aus ca. 1978) / Putzfassade bzw. im Bereich der Loggia holzverkleidet Fenster: - Überwiegend zweifach isolierverglaste weiße Kunststofffenster - Zweifach isolierverglaste Aluminiumfenster sowie ein- und zweifachverglaste Holzfenster - Erdgeschoss: Überwiegend elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden mit Zeitschaltuhren - Dachgeschoss: Überwiegend manuell betriebene Kunststoff-Rollläden; große Schiebetüre Bodenbeläge: Fliesen, Stabparkett, Teppich Sanitärebereiche - Erdgeschoss: Bad mit bodentiefer Vollglas-Dusche, WC, Waschbecken sowie Gäste-WC - Dachgeschoss: Dusch- und Wannenbad mit WC, Doppelwaschbecken, beheizter Handtuchhalter - Beide Bäder sind bereits modernisiert worden und verfügen je über ein Tageslichtfenster Heizung: - Zwei Gasetagenheizungen, Fabrikat Junkers, Baujahr jeweils 1985, befinden sich im Keller - Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die beiden Heizungen. - Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (§ 72 Abs. 2 GEG) weisen wir darauf hin, dass der Käufer innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb der Immobilie zum Heizungstausch verpflichtet ist, da die Heizungen älter sind als 30 Jahre. Sonstiges: - Kabel-TV vorhanden - Gartenhaus mit Strom, Sauna, Saunavorraum, Geräteraum und separatem Abstellraum - Teichanlage mit Pumpenanlage und einem kleinen Wasserspiel Modernisierungen: - Teils nachträgliche Kellerdeckendämmung mit wärmegeprägten erneuerten Heizrohren - Teils neue Elektrik (siehe Zählerschrank im KG und Elektrik am Teich) im Jahr 2018

Sonstiges

ERSCHLIESSUNG: Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen (KAG NW) ist bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m bereits abgegolten. Sollte im hinteren Grundstücksbereich gebaut werden (Wohnbebauung / Gewerbe) ist für die restliche Fläche

ein Kanalanschlussbeitrag noch zu zahlen. ENERGIEAUSWEIS: Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 11.12.2024 Endenergiebedarf Wärme: 350 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1946











