WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-CR-26103

Charmantes Haus - hier können Sie komfortabel wohnen!

Eckdaten

Kaufpreis	***689.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***4.681,25 €***
Provision	***provisionsfrei inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*160,0 m²*
Grundstücksfläche	*286,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1910*
Zustand	*Vollsaniert*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Carport, Außenstellplatz*
DV Verkabelung	
Gastterrasse	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*15.09.2032*
Energiebedarf	*158,0*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*E*
Ausstelldatum	*16.09.2022*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße zentral in Brauweiler (Pulheim). Das Brauweiler Zentrum ist fußläufig in nur drei Minuten (!) erreicht.

Die Autobahn A1 ist über die Anschlussstelle Bocklemünd und Lövenich sowie die A4 in Richtung Aachen jeweils knapp 10 Minuten entfernt. Bis zur Autobahnauffahrt der A4 in Richtung Aachen sind es etwa fünf Minuten und zum Kölner Hauptbahnhof etwa 30 Minuten.

Ein städtischer Kindergarten, die Richeza-Grundschule, die Gesamtschule Brauweiler und das Abtei-Gymnasium sind jeweils in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ebenfalls im Ortskern von Brauweiler, ebenso die Abtei Brauweiler, eine der bedeutendsten Klosteranlagen im nördlichen Rheinland, in der häufig kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Für ausgedehnte Spaziergänge und Joggingläufe bietet sich der nahe liegende Königsdorfer Wald an. Im Ort gibt es darüber hinaus zahlreiche Sportvereine.

Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus wurde ca. 1910 in äußerst zentraler Lage von Pulheim-Brauweiler in massiver Bauweise errichtet. Hohe Decken im Erdgeschoss ermöglichen ein wunderbares Raumgefühl.

Die Immobilie wurde umfangreich saniert. Der Wintergarten wurde mit aktueller Baugenehmigung vollständig neu errichtet, dieser Bauteil hat also Neubau-Niveau. Im Zuge der Sanierung wurde im Erdgeschoss Fußbodenheizung verlegt. Hochwertige Fliesen und Parkett lassen keine Wünsche offen.

Der Wintergarten bildet zusammen mit der Küche eine traumhafte Wohnküche, zu zusätzlich steht Ihnen ein sehr großer Wohnraum zur Verfügung Ein Büroraum und ein großzügiges Gäste-WC mit Duschbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im 1. OG finden Sie die klassische Aufteilung vor: Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei Kinderzimmer und ein ganz neu gestaltetes Komfortbad mit Luxus-Dusche lassen Sie entspannt und voller Energie in den Tag starten. Von einem Kinderzimmer haben Sie Zugang zur wunderbaren West-Terrasse. Hier können Sie abends noch schöne Sonnenstunden genießen.

Das Dach wurde ca. 2007-2010 erneuert, ebenso die meisten Fenster. Das Haus wird mit einer Öl-Heizung aus dem Baujahr 2014 beheizt. Alles andere ist de fakto hochwertig erneuert worden (Heizkörper im OG, Elektrik komplett, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Estrich im EG mit FB-Heizung, Heizkörper im OG, elektrische Rollläden, Video-Gegensprechanlage, Bodenbeläge, Wandgestaltung, gesamter Anbau als Wohnküche).

Ausstattung

Anstelle eines für ein Einfamilienhaus üblichen Gartens finden Sie bei dieser Immobilie einen stilvoll gestalteten und äußerst pflegeleichten Innenhof vor. Hier wurde unter anderem ein Olivenbaum und eine Palme gepflanzt. Ein sehr großer Carport bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Wohnmobil oder einen Wohnwagen unterzustellen. Sie können diese aber auch als überdachte Terrasse nutzen. Sehr wertvoll in dieser zentralen Lage sind die drei Stellplätze in der Hofeinfahrt (zwei Fahrzeuge finden hier nebeneinander Platz). Ein großes abschließbares Metall-Tor schützt den Hof vor ungebetenen Besuchern.

Links vom Haus wurde ein kleines Sektionaltor montiert. Dahinter können Sie überdacht Fahrräder oder einen Kinderwagen einstellen.

Ansonsten lässt sich die Ausstattung dieser ganz besonderen Immobilie wie folgt zusammenfassen:

Annähernd vollständig sanierter Zustand:
- Elektrik komplett neu
- Heizkörper (OG) und Fußbodenheizung (EG) neu
- hochwertige Bodenbeläge (großformatige Fliesen 60x120 und Parkett im EG sowie Laminat im OG) neu
- Wasser- und Heizungsleitungen neu
- Fassade vollständig verputzt und neu gestrichen
- Anschluss für Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden
- beheizter Wintergarten/Wohnküche (Neubau mit Dreifachverglasung)
- großer gepflasterter Hof mit Palme und Olivenbaum
- Dachterrasse
- Satelliten-Anlage
- Fahrradgarage mit Zugang zur Straße
- drei Außenstellplätze
- sehr großer Carport (für Wohnmobil oder Wohnwagen), alternativ als überdachte Terrasse nutzbar

Sonstiges

FALC Immobilien - Einfach MEHR!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.

Wir freuen uns auch auf Ihren Anruf! 0177 4119061
Oder schauen Sie online bei uns vorbei:
www.falcimmo.koeln und www.falcimmo.de - Wir sind immer für Sie da!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals EnEV):
Energieausweistyp: Bedarf
gültig bis: 15.09.2032
Baujahr des Hauses: 1910
Hauptenergieträger: Heizöl
Baujahr der Heizung: 2014
Energiekennwert: 158 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

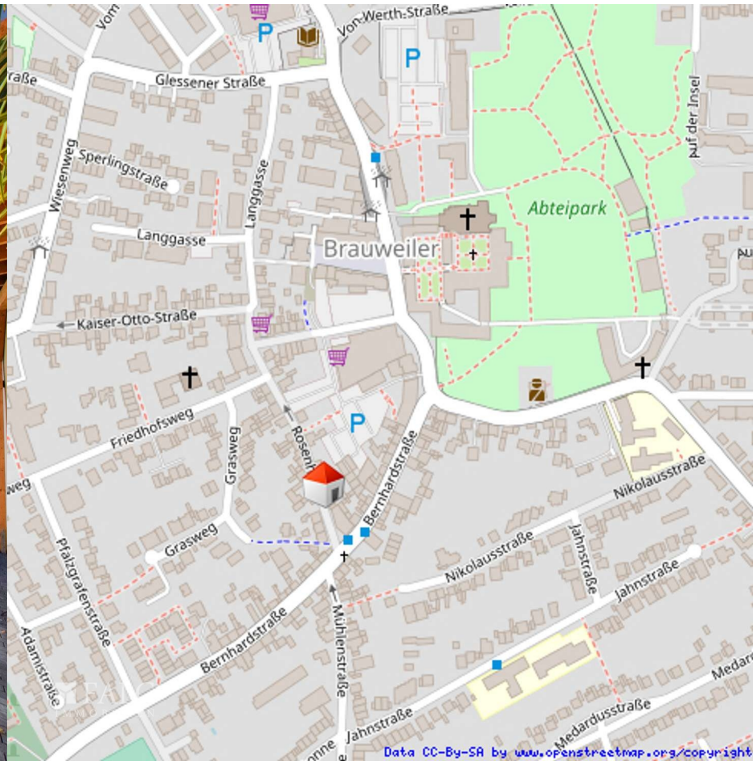
FALC
IMMOBILIEN

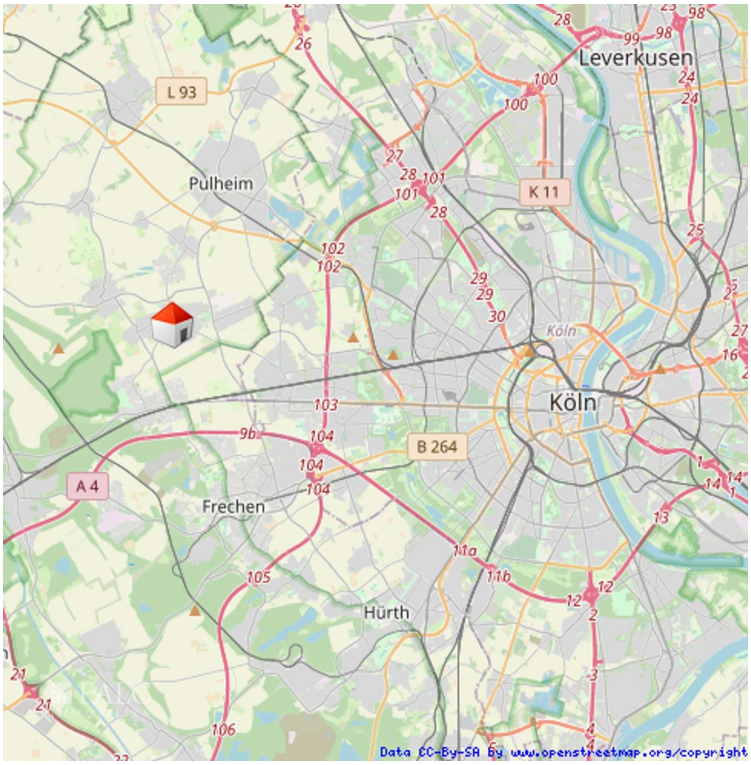
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FUN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN


Von-Werth-Straße
Glessener Straße
Sperlingstraße
Wiesenweg
Langgasse
Langgasse
Brauweiler
Abteipark
Auf der Insel
Kaiser-Otto-Straße
Friedhofsweg
Grasweg
Grasweg
Bernhardstraße
Nikolausstraße
Nikolausstraße
Jahnstraße
Jahnstraße
Prälatenstraße
Adamstraße
Bernhardstraße
Mühlenstraße
Jahnstraße
Medarduusstraße
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright



FALC IMMOBILIEN

Dachgeschoss

FALC IMMOBILIEN

Kellergeschoss

FALC IMMOBILIEN