



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GEB-55777

ZWEIFAMILIEN-HAUS+BAUOPTION! Wohnen, Arbeiten, Rendite in Wiehl

Eckdaten

Kaufpreis

394.500,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	255,0 m²
Grundstücksfläche	1.612,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1945
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.08.2034
Energiebedarf	305
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	22.08.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Wiehl. Das Anwesen liegt in einer begehrten Ortsrandlage. In der näheren und gut erreichbaren Umgebung finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte, Apotheken und Bankfilialen. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule und ein Gymnasium ebenfalls in gut erreichbarer Nähe befinden.

Die Autobahnanbindung ist mit einer Entfernung von ca. 4 km ebenfalls gut erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. In Wiehl finden Sie eine Vielzahl von Vereinen, die für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen. Die Nähe zur Natur ermöglicht zudem Spaziergänge und Radtouren in der Umgebung. Insgesamt bietet diese Immobilie eine äußerst attraktive Lage mit ausgezeichneter Anbindung an das Stadtzentrum, Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und einer Vielzahl von Vereinen.

Objektbeschreibung

Hier heißt es gleich zweimal - Willkommen Zuhause!

Zum Verkauf stehen zwei Doppelhaushälften + Bauoption, die viele Wohn- und Renditeideen zulassen. Vom Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen mit Freunden, Wohnen und Arbeiten bis hin zum Wohnen und Vermieten, ist hier vieles denkbar. In attraktiver Stadtrandlage von Wiehl erwartet Sie eine ruhige und gut bürgerliche Nachbarschaft.

Vision erkennen und weiterführen

Bei dem ca. 1945 erbauten Anwesen handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das im Laufe der Jahre durch geschickte Umbauten und Erweiterungen in zwei Doppelhaushälften verwandelt wurde. Jede Hälfte bietet den Charme vergangener Zeiten, verbunden mit modernen Wohnansprüchen. Das Haus ist so aufgeteilt, dass jede Hälfte als eigenständige Einheit genutzt werden kann. Perfekt für Familien, die zusammen wohnen, aber dennoch ihre Privatsphäre wahren möchten, was durch die Eingänge an den gegenüberliegenden Hausseiten noch unterstützt wird.

Tradition trifft Moderne

Trotz der Erweiterungen und Umbauten behält das Haus seinen ursprünglichen Charme und vermittelt eine warme, einladende Atmosphäre. Dabei haben beide Hälften neben ihren unterschiedlichen Größen, auch ihren eigenen Charme und Wohncharakter.

Hereinspaziert in die Hausnummer 11 (2 Wohnungen)

Auf ca. 111 m² Wohnfläche wurde ein modernisiertes und helles Zuhause erschaffen, das mit

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

absolutem Wohlgefühlcharakter aufwarten kann. Die Aufteilung in zwei vollwertige Wohneinheiten, erlaubt viele Lebensmodelle. Die Wohnung im Erdgeschoss brilliert mit einem weitläufigen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche sowie einem Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad. Diese Wohnung ist derzeit vermietet.

Die obere Wohn-Etage bietet die gleichen Nutzungsoptionen auf einem leicht veränderten Grundriss und strahlt nach einer Komplettrenovierung mit einheitlichem Laminat und frischer Wandgestaltung. Auch an den inneren Werten, in dem Fall der Elektrik wurde gearbeitet. Besondere Augenschmeichler sind die modernisierten Türrahmen (Türen fehlen noch), die das Wohnambiente aufs Schönste aufwerten. Restarbeiten sind noch auszuführen.

Abgerundet wird das Angebot mit 3 Stellplätzen und einer Garage.

Willkommen in der Hausnummer 13

Mit ca. 144 m² Wohnfläche bietet sich dem visionären Gestalter die Möglichkeit mittels Endrenovierung auf insgesamt drei Etagen einen neuen Wohnraum zu erschaffen. Der Eingang über den schönen Wintergarten ist eine gelungene Visitenkarte für dieses Wohnhaus. Im Erdgeschoss wurde viel Wert auf Gemeinschaftsflächen gelegt und mittels Splitlevel zwei Wohnbereiche erschlossen. Beide Bereiche verfügen über einen eigenen Kamin, der für Gemütlichkeit und Wärme sorgt und die Holzdecke unter Strich in das geschmackvolle Ambiente. Auch der Wohn-Essbereich ist hier angelegt. Im Obergeschoss sind die Schlafkammer und ein großes Tageslichtbad zu finden. Besonderes I-Tüpfelchen ist das Dachstudio, welches neben inspirierenden Arbeitsbereichen, auch ein Gästezimmer beherbergt.

Für Ihre Fahrzeuge existieren Doppelboxen, 2 Stellplätze und einer Garage.

Bodenbeläge: Überwiegend Laminat verlegt.

Ökologisches Baufenster für noch mehr Möglichkeiten

Nachaktivierung macht das Gesamtkonzept die mögliche Option noch ein weiteres Haus im rechten Teil des Grundstückes zu errichten. So können sie als Eigennutzer auf dem Grundstück noch eine Vermietungsoption anbieten, oder Wohngemeinschaften erweitern. Hier entscheiden allein Ihre Bedürfnisse. Über einen sehr schönen Garten mit Pool, dürfen sich jedermann freuen.

Verpflichtung: Sie erhalten einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von Lage und Optionen überzeugen. USB Daten Transfer, Dämmung und Laminat

Alle Wände Rigips und tapeziert

Neuer Fliesenspiegel in der Küche

Elektrik weitestgehend erneuert

Sämtliche Türrahmen und Türen neu

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Badsanierung

Haus 13:

***Eingang: Zuwegung über Wintergarten
Ölzentralheizung aus 1991
Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer***

Erdgeschoss: Fast vollständig gefliest

1. und 2. Obergeschoss:

***Teppichboden verlegt
Anbau (Wohnzimmer): Schöne Holzdecke
Beide Wohnbereich: Eingebauter Kamin + freistehender Kamin
Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung (bis auf 2 Fenster)***

Garten: Pool vorhanden.

Keller: Beide Hausseiten haben einen eigenen, getrennten Keller

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV): Haus 13

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 21.08.2034

Baujahr des Hauses: 1945

Baujahr der Heizung: 1991

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 305,0 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV): Haus 11

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 21.08.2034

Baujahr des Hauses: 1945

Baujahr der Heizung: 1991

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 466,80 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Angaben keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



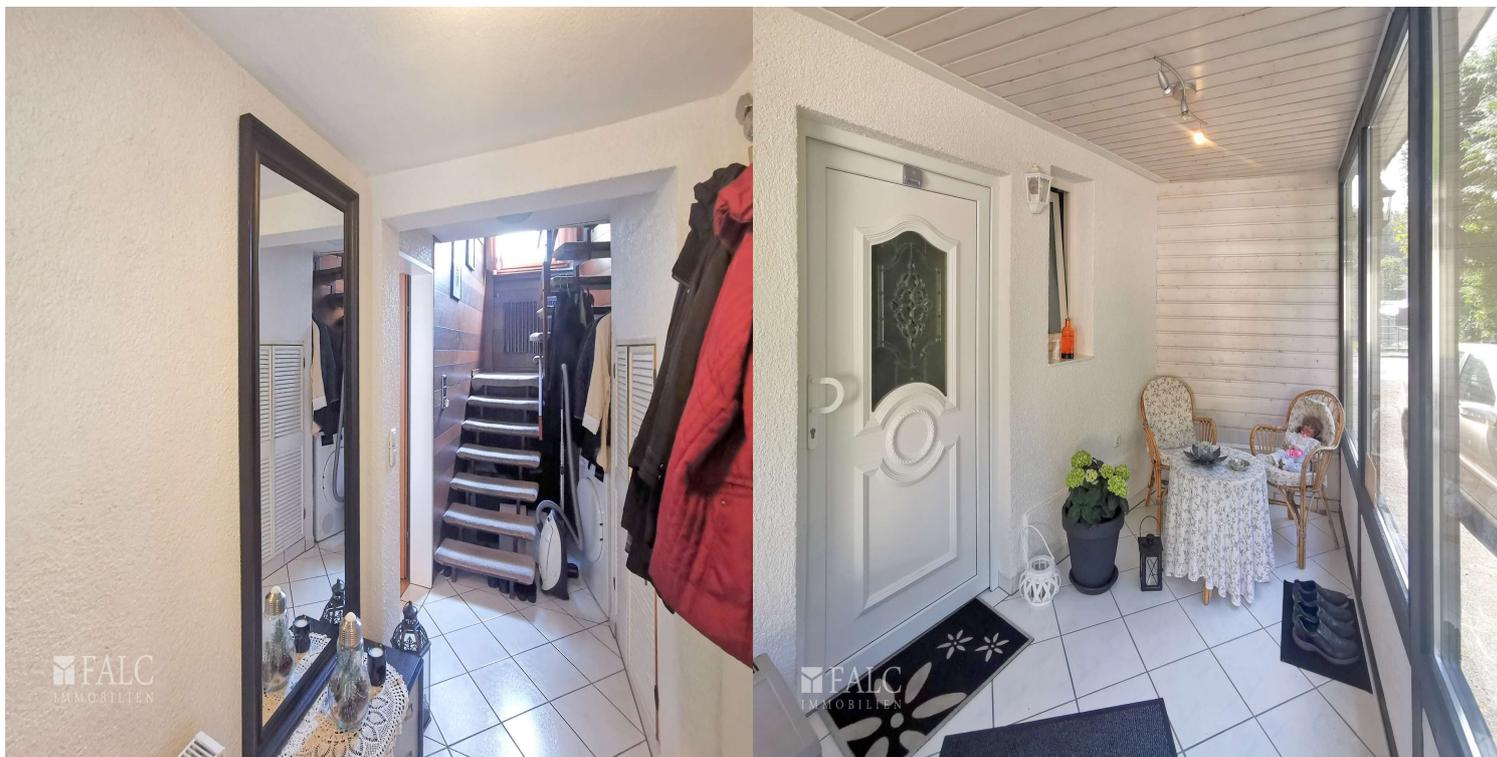
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

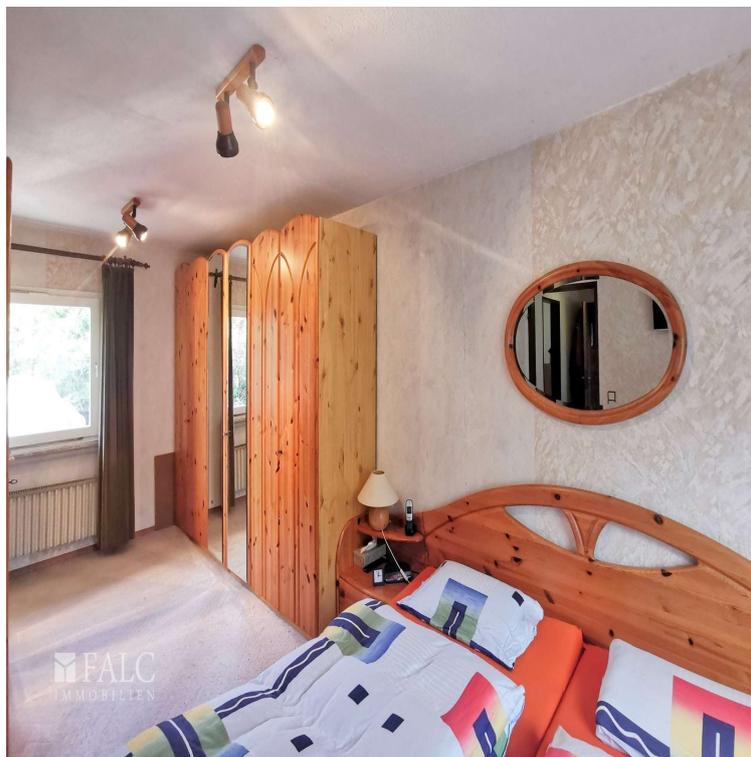
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

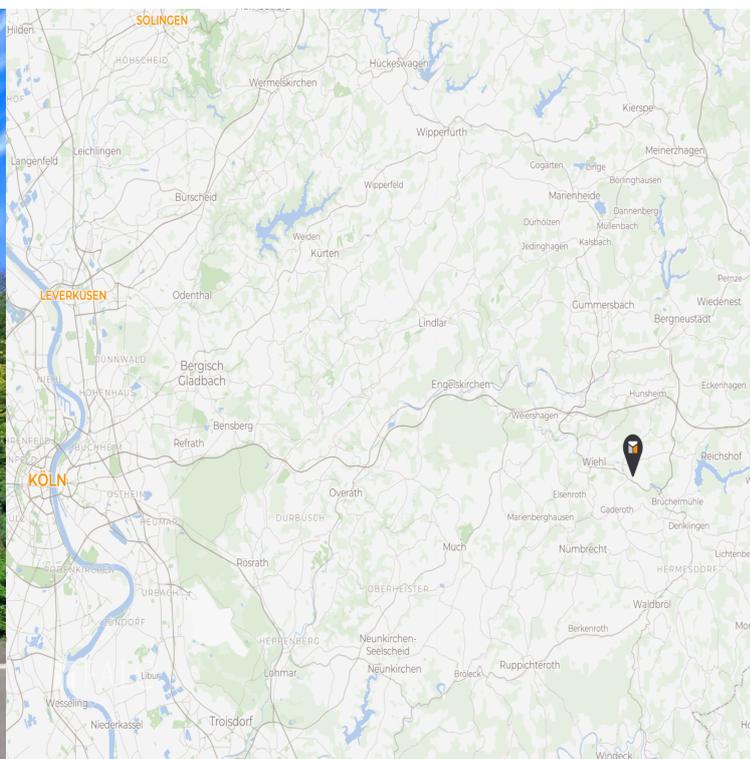
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

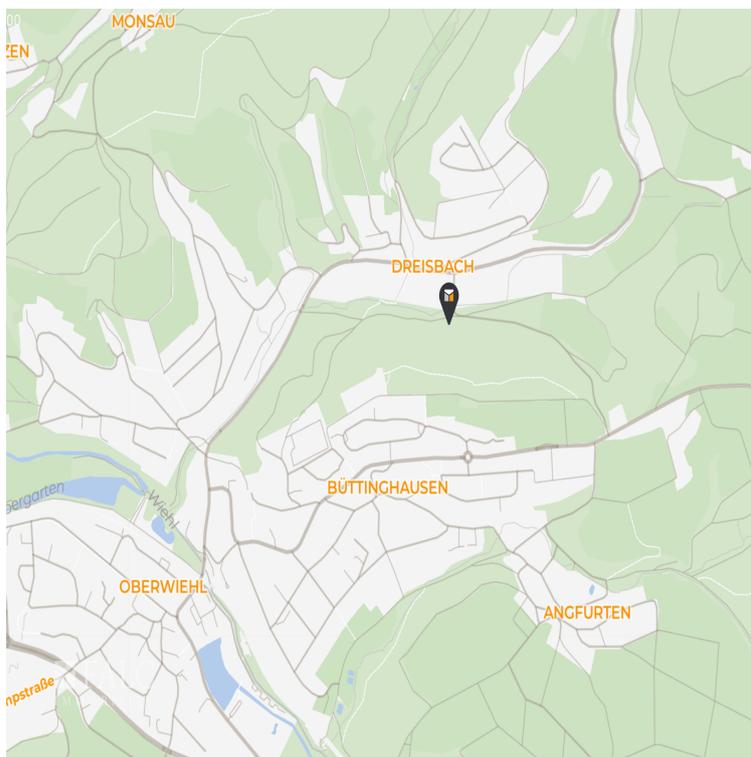
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)