



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuPi-76728

**Ehem. Gasthof mit 365 m<sup>2</sup> Wohn- & Veranstaltungsfläche – vielseitig nutzbar als Wohnprojekt oder WG-Haus**

### Eckdaten

**Kaufpreis** 399.000,00 €

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>365,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.680,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.04.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>251.7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.04.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

*Der Lichtenberger Hof befindet sich im ruhigen Ortsteil Lichtenberg, eingebettet in die malerische Landschaft des Naturparks Bergisches Land. Die Gemeinde Morsbach liegt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz und ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, intakte Dorfgemeinschaft und die Nähe zu Köln, Siegen und Bonn.*

*Besonders für Wohnprojekte interessant:*

- *Naturnähe bei gleichzeitig guter Anbindung*
- *Hohe Lebensqualität im Grünen*
- *Wanderwege, Radwege, Naherholung direkt vor der Haustür*
- *Freundliche Nachbarschaft, gewachsene Strukturen*

## Objektbeschreibung

*Manche Häuser erzählen Geschichten – vom Miteinander, vom Alltag, von besonderen Momenten. Der Lichtenberger Hof in Morsbach ist solch ein Ort: über Jahrzehnte hinweg Gasthof und Treffpunkt im Dorf, geprägt von Begegnungen, Herzlichkeit und Leben.*

*Nun steht das traditionsreiche Haus bereit für einen neuen Lebensabschnitt – diesmal nicht (nur) als Gaststätte, sondern als vielseitige Wohnimmobilie mit Charakter, Charme und enormem Potenzial.*

*Gesucht werden Menschen mit Ideen: für generationenübergreifendes Wohnen, gemeinschaftliche Lebenskonzepte, kreatives Arbeiten und Leben unter einem Dach – oder einfach ein Zuhause in ruhiger Lage, das mehr bietet als vier Wände.*

*Alternative Wohnkonzepte – Ihre Ideen, Ihr Raum*

*Der Lichtenberger Hof eignet sich ideal für ein Mehrfamilienhaus, da es durch die frühere Gaststätte viel Raum für Umbau bietet um sich dort völlig auszutoben.*

*Besonders hervorzuheben ist die klare Trennung von großzügigem Erdgeschoss (ehem. Gaststätte) und dem vollwertig ausgebauten Obergeschoss mit separater Wohnfläche. Dieses Haus ist mehr als nur Stein und Holz – es ist ein Möglichkeitsraum. Für Menschen, die gemeinsam wohnen, sich entfalten oder Neues schaffen wollen. Ob Familienprojekt, gemeinschaftliches Wohnen oder Arbeiten und Leben unter einem Dach – der Lichtenberger Hof bietet die räumliche Freiheit und das emotionale Fundament dafür.*



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Erdgeschoss (ehem. Gewerbe):**

- **Großer Saal (ca. 100 m<sup>2</sup>) mit Bühne (ca. 30 m<sup>2</sup>) – flexibel teilbar**
- **Gemütlicher Gastraum mit Theke (ca. 120 m<sup>2</sup>) – ausbaubar zu Wohn- oder Arbeitsbereichen**
- **Große Küche mit Lager und Vorratsraum – potenziell als Gemeinschaftsküche oder Atelier nutzbar**
- **Gäste-WCs, Büro, Lagerflächen**
- **Zahlreiche Umnutzungsmöglichkeiten: vom Loft bis zur Atelierwohnung**

### **Obergeschoss (bestehende Wohneinheit):**

- **Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Fünf Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche**
- **Ideal als Hauptwohnung oder zur Untervermietung**

### **Technik & Zustand:**

- **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- **Neue Dacheindeckung (2016)**
- **Moderne Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik (2018)**
- **Gebäude in gutem Zustand mit solider Substanz**

### **Außenbereich:**

- **Grundstück mit ca. 1.680 m<sup>2</sup>**
- **Sonniger Garten/Biergarten – ideal als Gemeinschaftsfläche, Spielplatz oder Gartenparadies**
- **Kellerräume und Speicher bieten reichlich Stauraum oder Ausbaupotenzial**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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):***

***Energieausweistyp: Bedarf  
gültig bis: 10.04.2025  
Baujahr des Hauses: 1900  
Baujahr der Heizung: 2018  
Hauptenergieträger: Gas  
Energiekennwert: 251,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H***

***Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***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 Angaben keine Gewähr.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

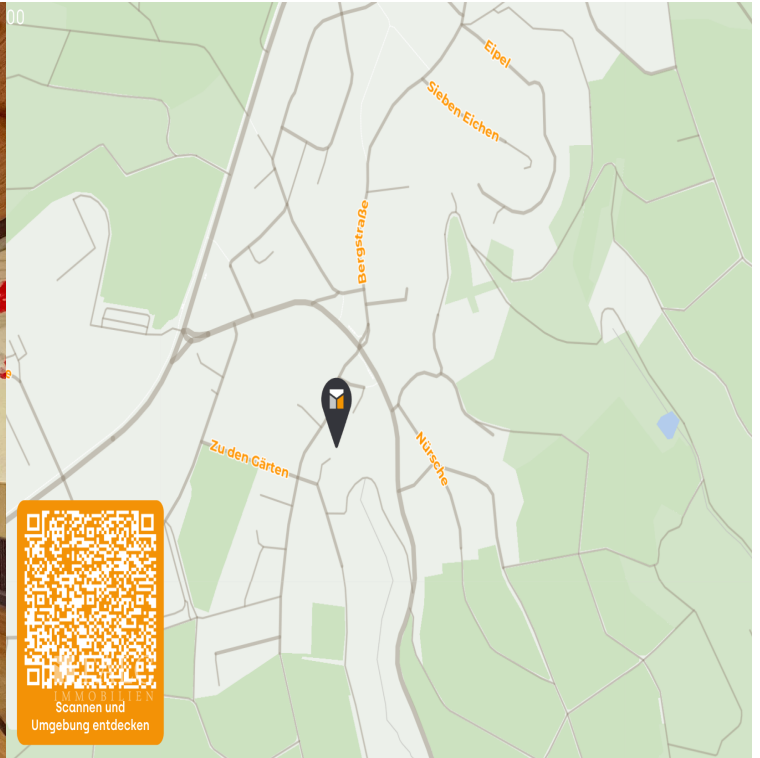
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

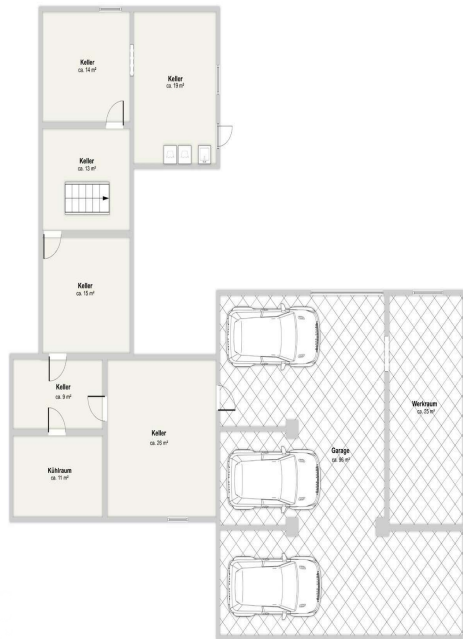
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)