### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-RoBa-65610

Ehem. Gasthof mit 365 m² Wohn-& Veranstaltungsflächevielseitig nutzbar als Wohnprojekt oder WG-Haus

#### Eckdaten

Kaufpreis

399.000,00€

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 365,0 m²
Grundstücksfläche 1.680,0 m²

Anzahl Zimmer9,0Anzahl Schlafzimmer6,0Anzahl Badezimmer1,0Anzahl Stellplätze3,0Anzahl Balkone1,0Anzahl Terrassen1,0Baujahr1900

Zustand Teil/Vollrenoviert

Bad Wanne, Dusche, Fenster Bodenart Laminat, Fliesen, Kunststoff

Heizungsart Zentral

Stellplatzart Garage, Außenstellplatz

Gartennutzung Unterkellert

Abstellraum Gäste-WC Keller

### Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Gültig bis 10.04.2035 Energiebedarf 251,70

Energieträger Erdgas leicht

Energieeffizienzklasse H Ausstelldatum 11.04.2

Ausstelldatum 11.04.2025 Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

### Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 

### 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:

- Mehrgenerationenhaus mit Gemeinschaftsräumen
- Wohngemeinschaften oder Wohnprojekte mit geteilten und privaten Bereichen
- Leben & Arbeiten unter einem Dach: Praxis, Atelier, Büro oder Werkstatt im Erdgeschoss, Wohnen darüber
- Betreutes oder inklusives Wohnen im ländlichen Raum
- Familienwohnen mit großem Platzbedarf innen wie außen
- oder eine Mischung aus Eigentümerwohnung, Mietwohnungen und Ferien-Appartement 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

### Ausstattung

Erdgeschoss (ehem. Gewerbe):

- Großer Saal (ca. 100 m²) mit Bühne (ca. 30 m²) flexibel teilbar
- Gemütlicher Gastraum mit Theke (ca. 120 m²) 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 m² 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 m²
- Sonniger Garten/Biergarten ideal als Gemeinschaftsfläche, Spielplatz oder Gartenparadies
- Kellerräume und Speicher bieten reichlich Stauraum oder Ausbaupotenzial

# WP WP WANAGER

### **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):

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

# **IMMO**MANAGER

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

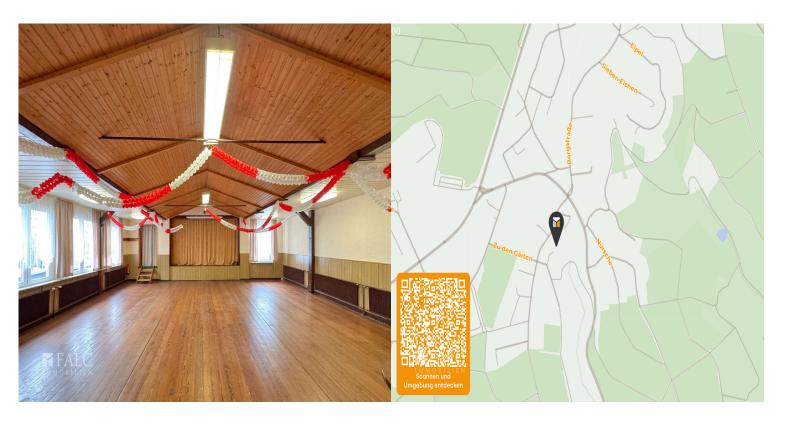


Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import





**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim