WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC IMMOBILIEN Zum Exposé

FALC FINANCE Finanzierung berechnen

Objektnummer FALC-SeBa-72641

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft – Wohnen & Arbeiten vereint auf großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis	***529.000,00 €***

Wohnfläche	*147,0 m²*
Grundstücksfläche	*1.619,0 m²*
Gesamtfläche	*407,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*5,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Lagerfläche	*407,0 m²*
Baujahr	*1913*
Bad	*Dusche, Wanne*
Küche	*Einbauküche*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*09.03.2034*
Energiebedarf	*287,8*
Energieträger	*Erdgas schwer*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*10.03.2024*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Gewerbe*

Objektbeschreibung

Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1913 bietet eine großzügige Wohnfläche von 147 Quadratmetern auf einem beeindruckenden Grundstück von 1622 Quadratmetern. Mit seinen drei Etagen, einem Keller und einem Dachboden bietet es ausreichend Platz für eine Familie, die Wert auf Raum und Flexibilität legt.

Die Immobilie besticht durch ihre besondere Architektur mit einem klassischen Satteldach und zahlreichen Holzelementen, die dem Haus einen warmen und einladenden Charakter verleihen. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und führt in ein helles Esszimmer, das direkten Zugang zur Terrasse bietet. Diese lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen schönen Blick auf den separaten Garten hinter der Halle.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Dusch-Wannenbad sowie zwei zusätzliche WCs und eine Dusche im zweiten Obergeschoss sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.

Besonders hervorzuheben ist die separate Lagerhalle (260qm), die über die Terrasse zugänglich ist. Diese Halle, die über drei Eingänge verfügt, ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Einkommensquelle. Zwei separate Garagenstellplätze befinden sich hinter der Halle und bieten zusätzlichen Stauraum.

Der Keller und der Dachboden bieten weitere Möglichkeiten zur Lagerung und Nutzung. Die Kombination aus Wohnhaus und Halle macht diese Immobilie besonders interessant für Käufer, die sowohl Wohnraum als auch gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe und leicht erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die Kombination aus Wohnkomfort, historischem Charme und praktischen Annehmlichkeiten macht dieses Haus zu einer einzigartigen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint wohnen und arbeiten auf einem Grundstück: Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit historischer Ausstrahlung, ergänzt durch eine separat zugängliche Lagerhalle, die aktuell vermietet ist und eine attraktive Einnahmequelle bietet. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum und gewerblicher Nutzungsmöglichkeit auf demselben Areal macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Selbstnutzer, Kapitalanleger oder Unternehmer mit Platzbedarf.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1913 erbaut und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.619 m². Mit drei Etagen, einem ausgebauten Dachboden sowie einem vollunterkellerten Bereich bietet es ein äußerst flexibles Raumangebot für Familien, die Wert auf Platz, Individualität und klassische Architektur legen.

Schon beim Eintreten überzeugt der großzügig geschnittene Eingangsbereich, der in ein lichtdurchflutetes Esszimmer mit Terrassenzugang führt – hier lässt sich der Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden. Der Grundriss umfasst insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern, die für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Raumangebot wird ergänzt durch ein Dusch-Wannenbad, zwei separate WCs sowie eine weitere Dusche im zweiten Obergeschoss, wodurch auch größere Haushalte oder Gäste genügend Komfort vorfinden.

Ein echtes Highlight ist die angrenzende Lagerhalle, die sich direkt über die Terrasse erreichen lässt. Die Halle verfügt über drei separate Eingänge und ist derzeit vermietet, was dem neuen Eigentümer ein zusätzliches passives Einkommen bietet. Diese Fläche kann jedoch auch zukünftig flexibel selbst genutzt werden – etwa für gewerbliche Zwecke, Lager, Hobby oder Fuhrpark. Hinter der Halle befinden sich zudem zwei eigene Garagenstellplätze, die weiteren Stauraum oder Parkmöglichkeiten bieten.

Der Keller und der ausbaufähige Dachboden eröffnen zusätzliche Nutzflächen, die ideal als Lager, Werkstatt, Hobbyräume oder zur Erweiterung des Wohnraums dienen können.

Die architektonischen Details – darunter das klassische Satteldach, zahlreiche originale Holzelemente und die massive Bauweise – verleihen dem Haus einen einzigartigen, warmen und einladenden Charakter, der historischen Charme mit praktischen Anforderungen modernen Wohnens verbindet.

Ausstattung

AUSSTATTUNG

- ca. 147 m² Wohnfläche
- ca. 1.619 m² Grundstücksfläche
- Wohnhaus über 3. Etagen
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster
- 2 separate WC´s
- eine separate Dusche im 2.OG
- Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- großzügiger Wohnbereich
- zahlreiche besondere Holzelemente (Treppen, Verkleidungen)
- Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum
- Wohnhaus ist vollunterkellert
- separate Werkhalle mit 3 Eingängen, Büro und Garagenstellplätzen
- separater Garten hinter der Lagerhalle

SANIERUNGEN/MODERNISIERUNGEN

Sanierungsmaßnahmen im Wohnhaus 1983/1984:
- Neuer Dachstuhl inklusive Dacheindeckung und umfassender Dämmung
- Teilweise neu verschieferte Fassade
- Erneuerung von Decken- und Bodenflächen in weiten Teilen des Hauses
- Neue Fenster und Türen, ausgestattet mit elektrischen Rollläden
- Einbau eines komplett neuen Treppenhauses
- Erneuerung der gesamten Elektrik sowie Heizungsanlage
- Neuverlegung sämtlicher Gas- und Wasserleitungen
- Neue sanitäre Anlagen auf allen Etagen
- Installation einer modernen Gegensprechanlage inkl. Toröffner
- Einbau eines stilvollen Kachelofens mit Kaminanschluss
- Vollständiger Kellerausbau inklusive Ausschachtung und Isolierung
- Pflasterung des Gartens und der Einfahrt

Sanierung des alten Hallenteils:
- Neues Dach
- Austausch sämtlicher Fenster und Türen
- Komplette Erneuerung von Elektrik, Gasleitungen und Heizung
- umfassende Ausschachtung und neue Isolierung
- Gegensprechanlage in Verbindung mit dem Wohnhaus

MIETEINNAHMEN HALLE JÄHRLICH
Kaltmiete: 10.608,00€
Vorauszahlung Betriebs- und Nebenkosten: 720,00€

Mietvertrag bis: unbefristet

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Sofern Sie auf eine besondere Lage und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie. Eine Besichtigung sagt mehr als jedes Exposé. Gerne organisiere ich das für Sie. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen persönlich zur Seite, über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Seraphina Balke
0173-3011113
0800 - 646 0 646

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

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

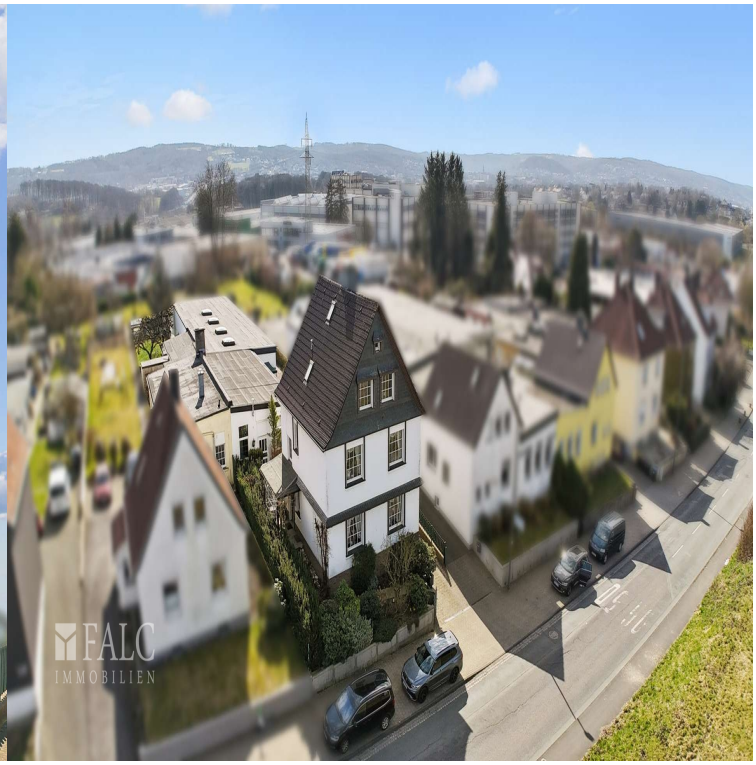
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

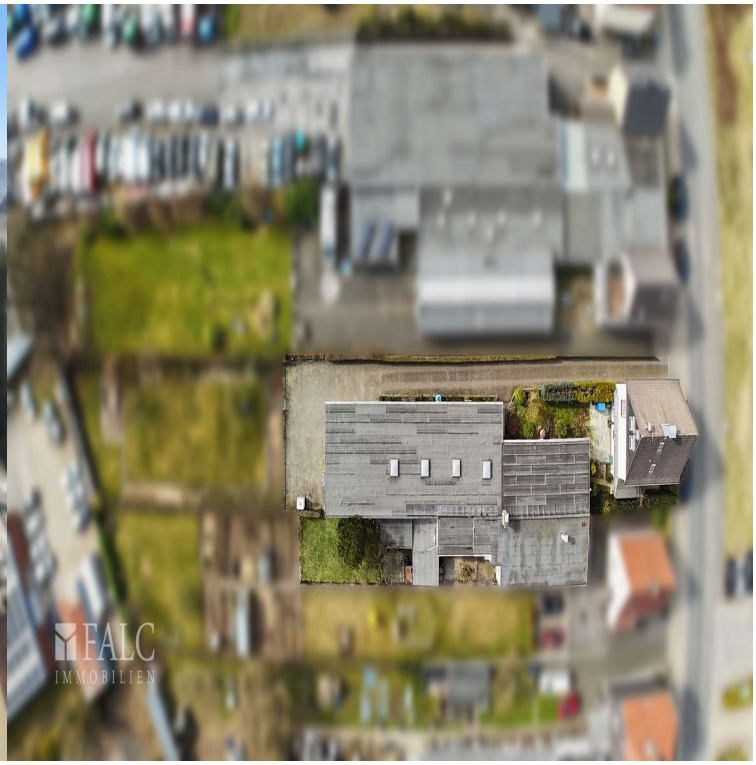
FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

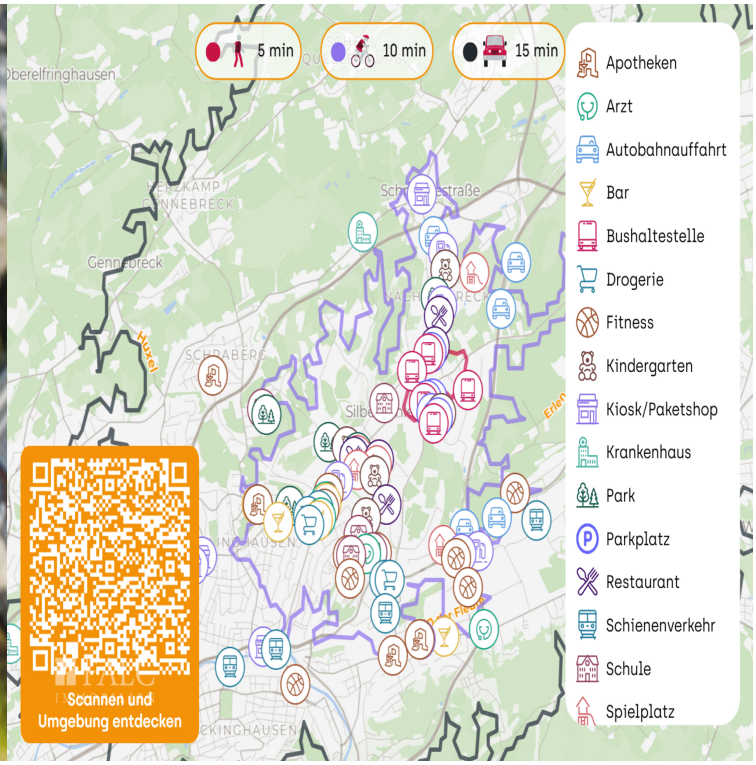

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

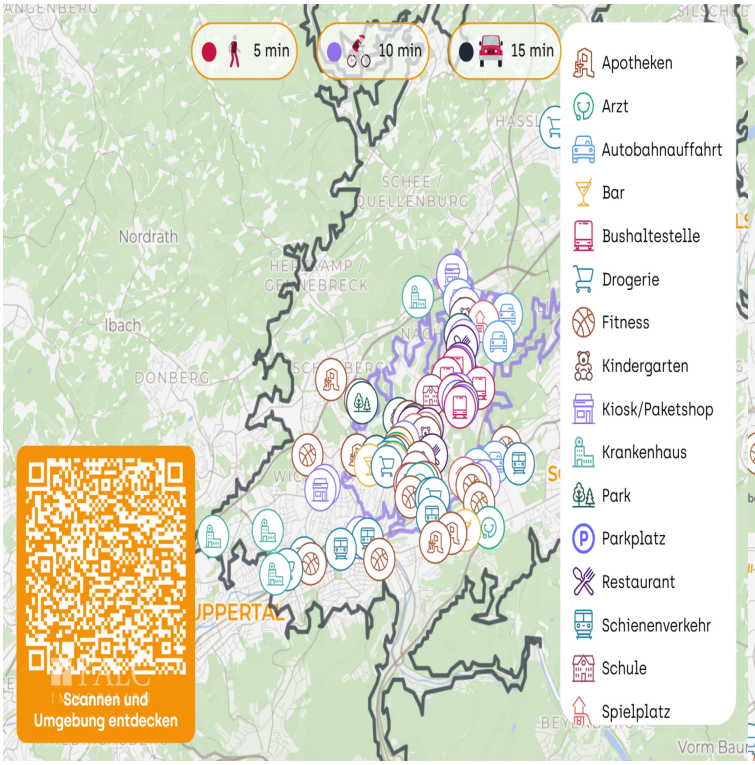
WP Immo Manager

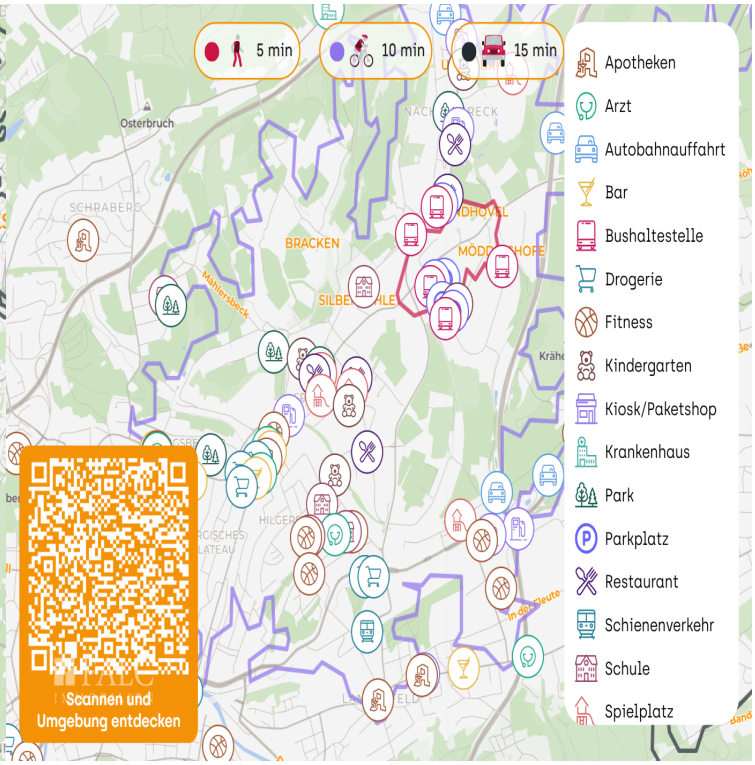
Einfacher OpenImmo Import



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

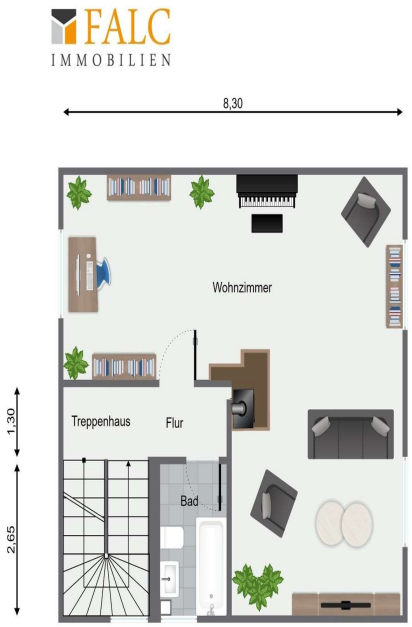




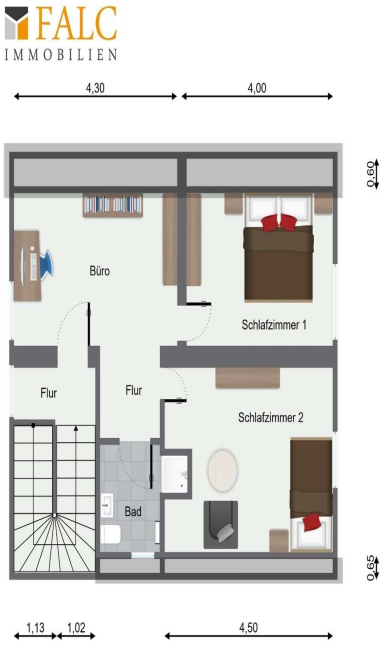
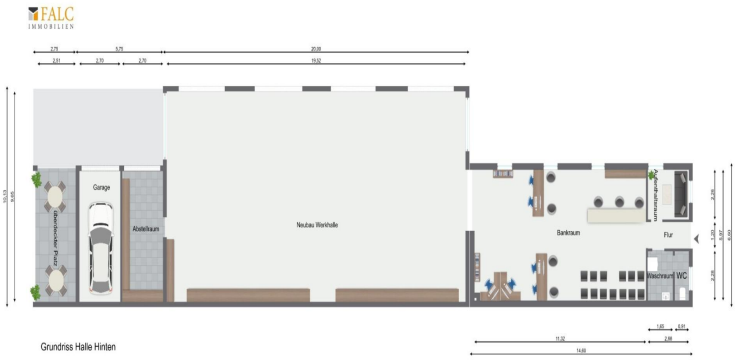
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss