



Wohnfläche
190 m²



Zimmer
7



Grundstücksfläche
221 m²



Kaufpreis
398.875 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 398.875 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Kaufpreis qm 2.099,35

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne

Heizung Gas

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Offener Kamin Ja

Internetanschluss	1000 Mbit/s
Bodenbeläge	Laminat
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Flächen	
Wohnfläche	190 m ²
Nutzfläche	27 m ²
Grundstücksfläche	221 m ²
Fläche Balkon/Terrasse	19
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl seperate WC	1
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Zustand	
Baujahr	1948
Zustand	-
Sonstiges	
Objektnummer	122991NW
Objekt-ID	FIO-10516860210
Anbieter-ID	151400

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage am Ende der Fußgängerzone von Schleiden erhebt sich dieses markante Zweifamilienhaus. Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl von Restaurants, die für ein abwechslungsreiches Leben in dieser gepflegten Wohngegend sorgen. Auf dem ca. 221 m² großen Grundstück finden Sie direkt neben dem Eingang einen Stellplatz sowie eine geräumige Waschküche mit reichlich Stauraum. Im Obergeschoss lädt eine herrliche Ost-West-Terrasse zum Entspannen ein.

Das Haus mit seiner grauen Fassade und Teilverklinkerung wurde im Jahr 1948 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" errichtet. Bereits beim Betreten des liebevoll gestalteten Vorgartens fällt der ausgezeichnete Zustand der Immobilie auf. In den letzten Jahren wurden Fenster, Elektrik inklusive Stromzählerschrank, Wasser- und Abflussleitungen, Therme mit Boiler, Haustür sowie das Dach mit Dämmung modernisiert. Der kleine, aber feine Garten bietet sich ideal für die Bepflanzung von Kräutern und Blumen an. Die Dachterrasse ist nach Ost-West ausgerichtet und lädt dazu ein, die Sonne von morgens bis spät abends zu genießen.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 m², die sich auf 6,5 Zimmer verteilt, sowie über zusätzliche ca. 27 m² Abstell- und Nutzfläche. Ein Keller ist nicht vorhanden. Dank ihres einzigartigen Charakters eignet sich dieses Haus besonders für Liebhaber individueller Immobilien. Im Inneren präsentiert sich das Objekt im charmanten holländischen Stil. Vom gemütlichen Wohnzimmer mit großen Fenstern und Kaminofen führen verschiedene Räume ab: die moderne Küche, das Büro, das zeitlose Gäste-WC mit Dusche, ein innenliegendes Bad mit Wanne sowie zwei Schlafzimmer und eine Waschküche.

Über eine Holzterrasse gelangt man in die vermietete Wohnung im Obergeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit Umkleiraum, ein stilvoll eingerichtetes Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein Abstellraum sowie eine Dachterrasse. Die moderne Küche von Nolte mit Neff-Geräten ist komplett ausgestattet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Zur

Ausstattung gehören ein Backofen mit Reinigungsfunktion, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie eine Kühl-Gefrier-Kombination.

Weitere Details: Die Böden in den Wohnräumen sind mit Vinyl und Laminat ausgelegt. Die Elektrik ist 3-adrig und auf dem aktuellen Stand. Eine Gasheizung aus dem Jahr 2022 versorgt das Haus über Flachheizkörper mit Wärme. Der Endenergiebedarf liegt in der Klasse D bei nur 120 kWh/(m²a).

Die neue Einbauküche kann separat erworben werden und die Übergabe dieser wunderschöne Immobilie erfolgt nach individueller Vereinbarung.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung oder als Ferienhaus. Derzeit ist die Wohnung im Obergeschoss vermietet, während das Erdgeschoss vom Eigentümer bewohnt wird.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Außenstellplatz
- Dachterrasse
- Glasfaseranschluss

Eckdaten :

- Die neue EBK kann sep. erworben werden
- Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1948
- 1 Außenstellplatz
- 2021 Flutschaden der in 2022 EG komplett saniert wurde.
- 2022 Therme mit Boiler neu verbaut
- 2016 Fenster erneuert sowie Wasser/ Abwasserleitungen und Stromleitungen ersetzt
- 2018 Dach saniert und gedämmt
- ca.190 m² Gesamt-Wohnfläche, Verteilung auf ca. 100 m² im EG und 90 m² im OG
- ca. 27 m² Nutzfläche
- 6,5 Zimmer
- ca. 221 m² Grundstück
- die Wände bestehen aus Hebelsteinen und wurden mit ca. 15 cm Dämmung versehen
- Kunststoff-Fenster mit Zweifachverglasung und innenliegenden Sprossen
- Bodenbelag EG, Vinyl Eiche
- Bodenbelag OG, Laminat Pinie
- Marken-Küche erworben der Firma Nolte mit Neff Küchengeräten aus dem Jahr 2022
- 2 x Badezimmer (im EG mit Wanne, im OG mit Dusche)
- Gäste WC mit Dusche im EG
- Gasheizung aus dem Jahr 2022
- Flachheizkörper
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Wohnung OG vermietet für 450€
- DG Terrasse Ost- West Ausrichtung
- Gebäudeversicherung mit Elementarschäden vorhanden

sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse geweckt! Kontaktieren Sie uns wegen eines Besichtigungstermins.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Eigentümer übermittelt wurden. Das Exposé dient als Vorinformation und die Prüfung der Angaben/Objektunterlagen obliegt dem Kaufinteressenten. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Provision in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an LBS Immobilien zu zahlen. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Immobilien - Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Zusendung eines Exposés ist nur unter Angabe der vollständigen Adresse und Tel.-Nr. möglich.

Achtung : Bitte sehen Sie sich die zugehörige 3D-Besichtigungstour an, bevor Sie mit uns für einen Besichtigungstermin in Kontakt treten. Vielen Dank ! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw.

Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.
Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeaddressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997,
eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos:
verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Wohnbereich



Küche



Büro



Gäste WC mit Dusche



Badebereich



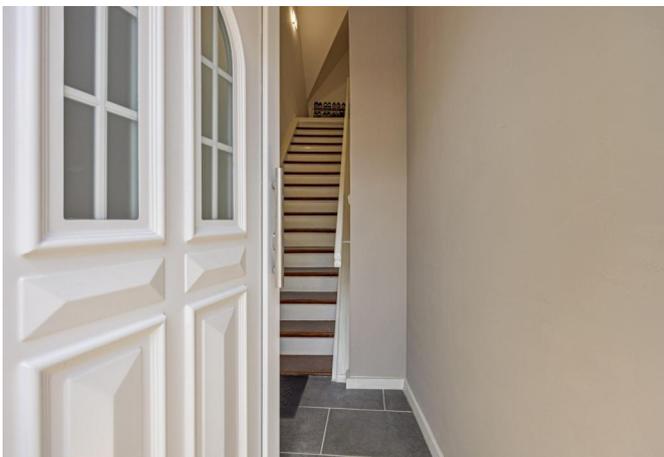
Schlafbereich



Zweiter Schlafbereich



Waschküche und HWR



Eingang ins OG



Wohnbereich OG



Bad OG



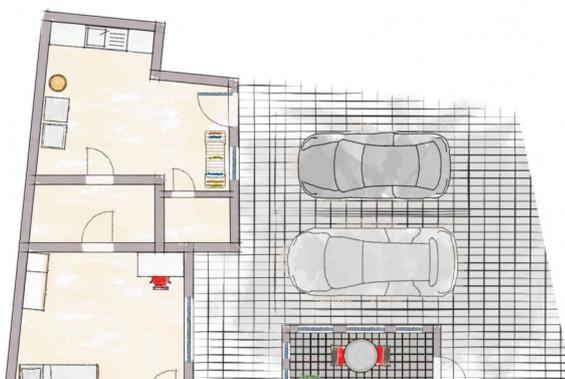
Aussenansicht Süden



Aussenansicht Süden



Außenansicht Nordseite



Grundriss EG



Dachgeschoss

Energiepass

Gültig bis	18.06.2033
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1948
Ausstellungsdatum	19.06.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Eifel ist eine wunderschöne Region mit einer vielfältigen Landschaft und charmanten Dörfern. Wenn Sie ein Liebhaber der Eifel sind gibt es verschiedene Optionen, die Sie erkunden können. Das Objekt liegt am Ausläufer der Fussgängerpromenade, direkt idyllisch an der Olef. In unmittelbarer Nachbarschaft findet man gemütliche Cafes, Restaurants, kleine Läden, Fachgeschäfte und Banken.

Die Stadt Schleiden, mitten im Nationalpark Nordeifel gelegen, zählt ca. 13000 Einwohner und stellt für Touristen ein beliebtes Ausflugsziel dar. In Schleiden findet man ausreichend Discounter, Apotheken, Ärzte, Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Schleiden ist an den öffentlichen Nahverkehr durch ein Bussystem angebunden.

Die Stadt Schleiden liegt im Herzen des Nationalparks Eifel. Vor Ort finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit reichhaltigen Einkaufsmöglichkeiten und guter ärztlicher Versorgung. Grund-, Haupt-, Realschule und zwei Gymnasien sind vor Ort. Die nächste Bahnstation an der Strecke Köln-Trier liegt ca. 10 km entfernt in Kall. Die Autobahn A1 (Auffahrt Euskirchen-Wisskirchen) ist ca. 20 km entfernt. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Umgebung des St. Antonius Krankenhauses.

Hinweis : Fussläufig erreichen Sie in ca. 500 m: Kindergarten, Textilgeschäft, Bäcker, Metzger, Bioladen, Schreibwaren, Hausärzte,

Apotheke, Friseure, Nahkauf, Blumengeschäft, Schlosspark, sechs Restaurants, Schwimmbad, Beautysalon, Eisdiele sowie die Tankstelle. In ca. 1,5 km Entfernung erreichen Sie zusätzlich noch einen Rewe, Aldi, Lidl und einen Mobau Baumarkt.

Ihr Ansprechpartner

Vladimir Pokersnik

Telefon: 02226 15970

E-Mail: rheinbach@immo.lbs-nw.de

