

Exposé



Herrschaftliches Familiendomizil mit Ladenlokal und riesigem Garten im Herzen von Lechenich

Direkt vor den Toren Kölns!



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin



08/15 reizt Sie nicht. Sie erwarten von Ihrem Zuhause ein herausragendes Wohngefühl, viel Platz für Familie und Freunde, schöne Räume mit hohen Decken und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten gekonnt zu kombinieren. Dazu sollte es schon ein großer Garten für Ihre Kinder und den Hund sein? Und kurze Wege zum Einkaufen, zur Schule und in die Stadt? Hier ist Ihr neues Zuhause!

Dieses besondere Haus heißt Sie im großzügigen Entree willkommen. Hier haben Sie Platz für Ihre Garderobe, Ranzen und Gummistiefel. Der robuste Fliesenboden ist pflegeleicht und sorgt für ein entspanntes nach Hause kommen bei jedem Wetter.



Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Von der Diele aus gelangen Sie direkt in die Küche. Hier könnte auch ein moderner Hauswirtschaftsraum sein, der Ihre neu entstehende Wohnküche im angrenzenden ehemaligen Esszimmer sinnvoll ergänzt. Dieser tolle Raum mit den hohen Decken, den zweiflügeligen Sprossentüren - die direkt auf die große Holzterrasse führen - und dem wahnsinnig aufregenden Raumgefühl wird ganz sicher Ihr neuer Wohnmittelpunkt sein!

Hier werden Sie schöne und anregende Stunden mit Ihrer Familie und lieben Freunden verbringen. Laden Sie mal wieder zu einem lustigen Spieleabend ein oder zum Grillen und Chillen auf der riesigen Terrasse, die geschützt zwischen den hinteren Anbauten liegt und den Blick in den schönen großen Garten mit dem altem Baumbestand freigibt. Genießen Sie das besondere Wohngefühl dieser seltenen Immobilie!



das Wohnzimmer

Neben dem großen Eingangsbereich mit Gäste-WC, Küche und Esszimmer (oder der Wohnküche und dem praktischen Hauswirtschaftsraum) befindet sich im gut 80 m² großen Erdgeschoss des Haupthauses auch das Wohnzimmer. Das ist so großzügig bemessen, dass Sie hier nicht nur Platz für ein riesiges Familiensofa haben, sondern auch Ihren Konzertflügel oder den lang ersehnten Billardtisch aufstellen können.



das Obergeschoss



Im Obergeschoss wartet auf die Eltern ein ca. 35 m² großer Schlaf-Ankleide-Bad-Bereich und die Kinder haben den „Westflügel“ für sich!

Das Elternschlafzimmer geht ganz ruhig nach hinten raus. Wenn Sie morgens die Augen öffnen, schauen Sie in das Grün der Bäume. Durch das angrenzende Ankleidezimmer betreten Sie das große Elternbad. Neben einer Badewanne für entspannende Stunden finden Sie Dusche, Waschbecken, WC und Bidet. Im Ankleidebereich ist Platz für einen großen Einbauschränk.



der Westflügel

Der Westflügel kann bei Bedarf ganz einfach durch das Schließen der Tür zum Treppenhaus vom Rest des Hauses entkoppelt werden. So haben alle Generationen die Möglichkeit, sich im Haus frei zu entfalten ohne die anderen Familienmitglieder zu stören.



Auch das Badezimmer im „Kinderbereich“ hat eine gute Größe und ein Fenster. Wie im Elternbad gibt es hier eine Badewanne und eine separate Dusche.

Beide Bäder wurden Anfang der 80er Jahre saniert. Sie entsprechen nicht mehr so ganz dem Mainstream, aber speziell dieses Bad mit den üppig verzierten grauen Fliesen dürfte dem einen oder anderen Retro-Fan sogar gut gefallen...

Das Obergeschoss verfügt insgesamt über ca. 115 m² Wohnfläche.



Dachgeschoss & Ladenlokal

Sie werden auch vom Dachgeschoss begeistert sein. Hier befindet sich ein atemberaubend großer Speicher mit einer Grundfläche von ca. 100m². Dieser Raum wurde bereits „vorausgebaut“. Das Dach ist komplett gedämmt und mit Rigipsplatten versehen, diese müssen nur noch gespachtelt und gestrichen werden. Alle Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Heizung und Strom liegen bereits im Dachgeschoss und bedürfen der Endinstallation. Neben weiteren Hobbybereichen (Platz für eine Tischtennisplatte oder die Carrerabahn gäbe es hier!) ließe sich ganz wunderbar ein Wellnessbereich für Sauna und Fitness unterbringen.



Beispielfoto aus Pexels.com



Besonders zu erwähnen ist natürlich der gewerbliche Teil des Hauses, der sich links im Haus befindet und vermietet ist, in Absprache aber auch selber genutzt werden könnte.

Haben Sie schon immer davon geträumt, Ihre eigenen Kreationen zu entwerfen und zu verkaufen? Ein Atelier zu besitzen oder Dienstleistungen anzubieten?

In diesem Ladenlokal mit angrenzendem Büro/Werkstatt könnte Ihr Traum endlich Wirklichkeit werden! Durch die exponierte Lage profitieren Sie von Laufkundschaft, die Bushaltestelle ist nur einen Steinwurf entfernt.

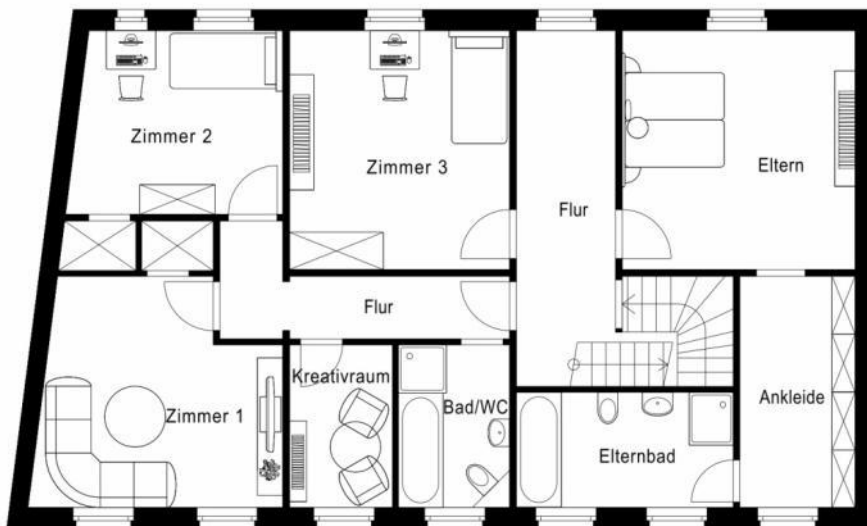
Die große Fensterfront gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihr Geschäft eindrucksvoll zu präsentieren. Und dennoch sind Sie nur wenige Meter von Ihrem Zuhause und Ihrer Familie entfernt. Besser können Sie Job und Familie nicht unter einen Hut bringen!

Und falls Ihre Pläne für Ihre neue Selbstständigkeit noch nicht ganz ausgereift sind, freuen Sie sich einfach darüber, dass die Gewerbeinheit vermietet ist und Ihnen regelmäßige Mieteinnahmen bringt.

Grundrisse



Im Grundriss ist die Idee mit der noch zu erstellenden Wohnküche dargestellt. Die jetzige Küche befindet sich in der „Nebenküche/Vorräte/HWR“.



1. Obergeschoss

der Garten



Das Grundstück ist rund 753 m² groß. Hier ist reichlich Platz für alle Arten von Outdoor-Aktivitäten. Viel Spaß werden Sie an Ihrer riesigen Terrasse haben, die geschützt zwischen den beiden Anbauten liegt. Sogar im Winter können Sie hier bei Würstchen und Glühwein so manches Fest feiern und das Leben so richtig genießen.

Pflegeleicht ist Ihr grünes Reich natürlich auch. Pflanzen Sie frische Minze an, dann haben Sie diese für Ihre Cocktails immer schnell zur Hand. Freuen Sie sich auf die verschiedenen Sitzecken in Ihrem Garten, die Sie je nach Sonnenstand variieren können. So haben Sie die Möglichkeit, Ihren Kaffee zu jeder Tageszeit in der Sonne sitzend zu genießen.





Im linken Anbau befindet sich die Waschküche mit Werkstatt und Abstellmöglichkeiten sowie ein weiteres WC. Das ist gerade für Gartenparties sehr praktisch! Dem Waschküchenanbau vorgelagert ist eine Hofeinfahrt, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher parken können.

Auf der rechten Seite sehen Sie den Anbau aus den 80er Jahren, der sich hinter dem Ladenlokal befindet (der Durchgang ist aufgrund der Fremdvermietungssituation geschlossen worden). Dieser mutet fast schon wie ein Wintergarten an und kann beispielsweise als Büro, Arbeitszimmer oder auch als Werkstatt für die Gewerbeinheit genutzt werden.

Erftstadt-Lechenich

Diese Immobilie befindet sich in Lechenich, dem zweitgrößten Stadtteil Erftstadts (ca. 50.000 Einwohner).

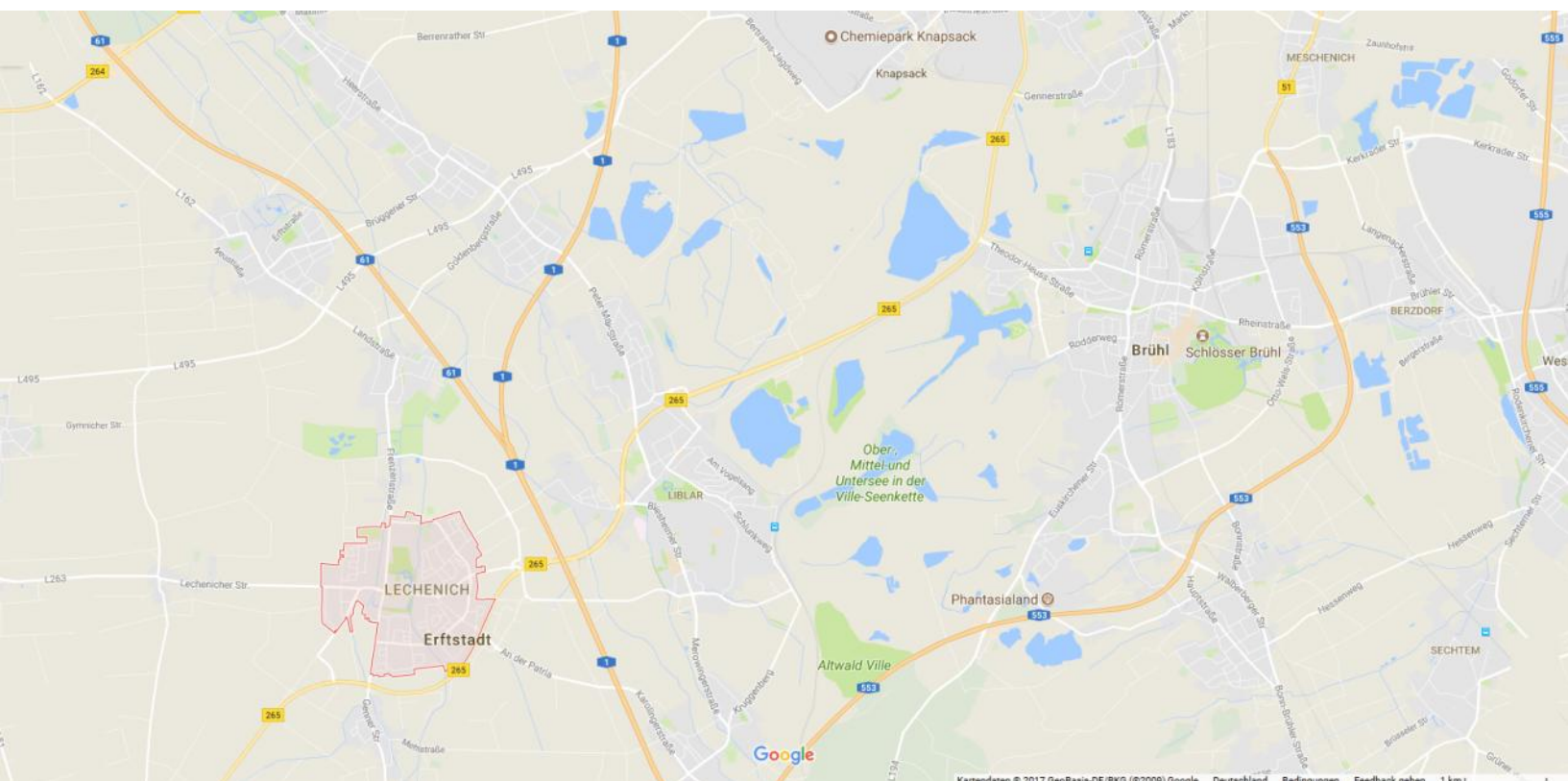
Lechenich liegt etwa 20 km südwestlich von Köln und 25 km nordwestlich von Bonn und ist hervorragend an die Autobahnen A1 und A61 angeschlossen. In nur drei Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt.

Wenn Sie gerne in Köln shoppen gehen, sind Sie innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto im Rhein-Center Köln-Weiden. Mit dem Zug brauchen Sie vom Nachbarort Liblar nur 25 Minuten bis zum Hauptbahnhof nach Köln, ideal für Pendler.

Aber Lechenich hat selber so viel zu bieten, dass Sie den Ort gar nicht verlassen müssen...



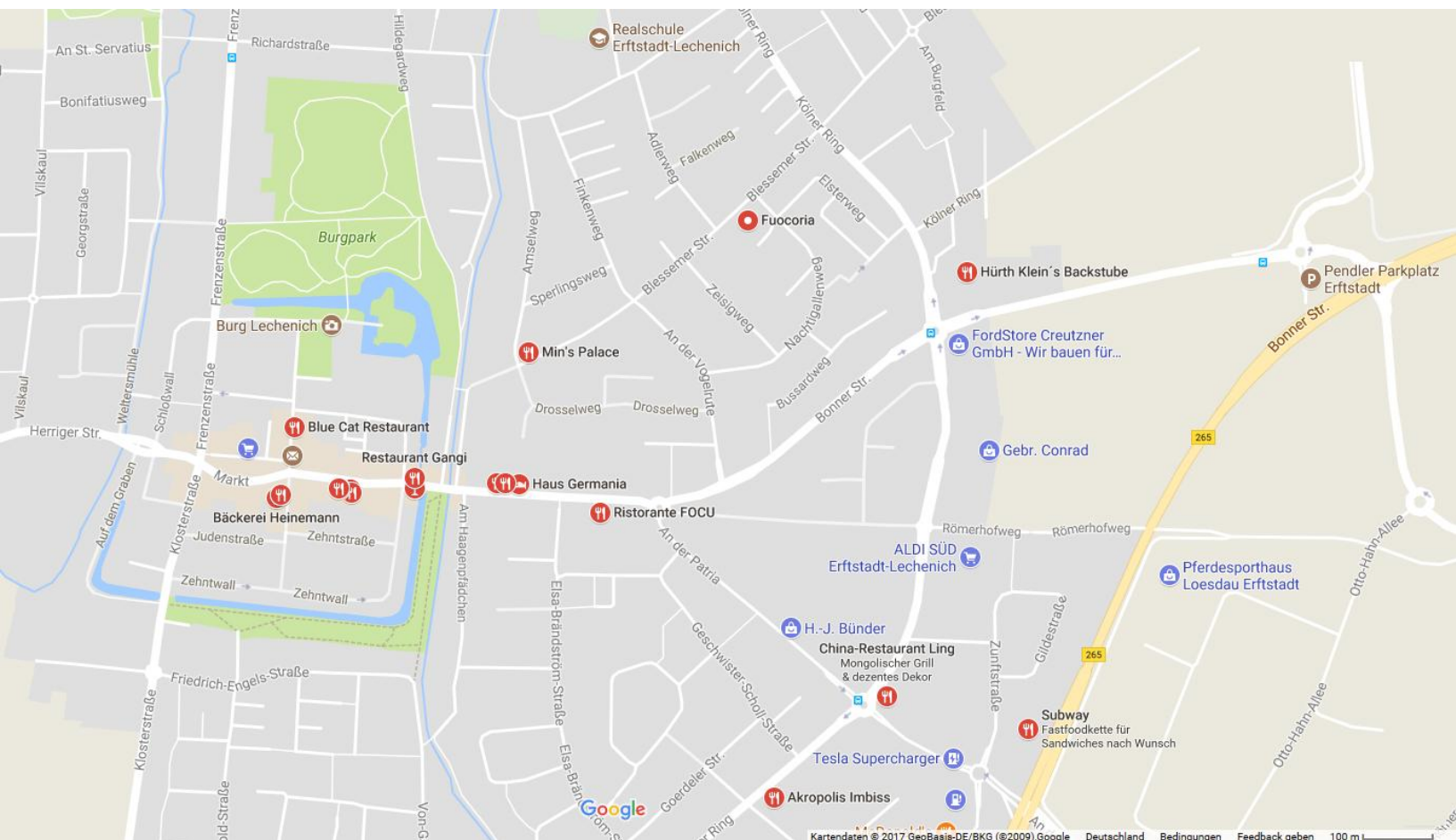
By Hanna Stommel - Own work, CC BY 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=15202509>





Lechenich hat eine hervorragende Infrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Boutiquen, Restaurants und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Der Wohnwert und die Lebensqualität sind hier sehr hoch!

Im Ort selber gibt es für Ihre Kinder von der Kita über die Grundschule bis zum Gymnasium alle Schulformen. Ihre Einkäufe können Sie fußläufig erledigen, ebenso finden Sie im direkten Umfeld (Fach-)Ärzte und Apotheken. Auch die Freizeitangebote sind extrem gut, es gibt beispielsweise einen Golfplatz, Tennisplätze und natürlich einige Reiterhöfe. Der Naturpark Rheinland (Kottenforst-Ville) lädt darüber hinaus zu schönen Spaziergängen, ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein.



Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie: Lage:	großzügiges, herrschaftliches Wohnhaus mit Gewerbeanteil in guter Lage 50354 Erfstadt-Lechenich
Baujahr:	ca. 1850, denkmalgeschützte Fassade Umbau/Sanierung/Erweiterung 1982-1985
Zustand:	je nach Anspruch bezugsfähig bis leicht renovierungsbedürftig
Größe:	Wohnfläche ca. 212,86 m ² auf zwei Wohnebenen Gewerbeeinheit ca. 38,71 m ² im Erdgeschoss, große Fensterfront Nutzfläche ca. 67,86 m ² (Keller und Waschküche/Werkstatt) Ca. 100 m ² weitere Grundfläche (ohne Berücksichtigung der Dachschrägen) im Dachgeschoss, wärme gedämmt und zum weiteren Ausbau vorbereitet 9 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Gäste-WC (weitere Sanitäranlagen im Anbau)
Keller:	das Haus ist teilunterkellert (alter Gewölbekeller mit WC), Zugang durch Ladenlokal
Grundstück:	ca. 753 m ² , mit ca. 50 m ² großer Holzterrasse und schönem Baum- und Pflanzenbestand
Fenster: Bäder:	weiße Holzfenster, zweiflügelig mit Sprossen, Isolierverglasung, ca. 1985 Gäste-WC im EG, weiß, modern, elektrische Entlüftung über das Dach. Zwei Bäder im 1. OG, jeweils mit Badewanne und separater Dusche. Ausstattung aus den 80er Jahren. Beide Bäder haben eine gute Größe und verfügen über ein Fenster.
Böden:	Parkettböden, Fliesen (Entree, Küche, Bäder), neuwertiger Teppich
Modernisierung:	umfassende Modernisierung und Erweiterung zwischen 1980 bis 1985
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (neu in 2017)
Energiepass:	Lt. Gesetz nicht erforderlich (Denkmalschutz)
Parken:	großer Parkplatz im eigenen Innenhof (Fläche ca. 36 m ²)
Grundsteuer B:	€ 443,86 jährlich
Grundbesitzabgaben:	€ 214,23 jährlich (Straßenreinigung und Müllabfuhr)
Highlights:	herrschaftliches Wohnhaus mit viel Atmosphäre und hohen Decken sehr schöner Garten mit altem Baumbestand gut 50 m ² Holzterrasse für gesellige Stunden mit Freunden und Familie schönes Ladenlokal zur Verwirklichung beruflicher Träume
Mieteinnahmen Laden: Kaufpreisvorstellung:	derzeit € 400,00 mtl. pauschal inkl. Nebenkosten € 575.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de



Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, immotionelles@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: Immobilienscout24.de

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an.

Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 62882553
immotionelles@t-online.de

Impressum

2017 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b.
Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange
Weitere Fotos Ralph Orange: S.2 oben rechts und unten, S. 3 – 7 alle, S. 10 unten, S. 11 alle.
Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin, Pexels.com, Fotolia.de sowie nach gesetzlichen Erfordernissen direkt unter den Fotos.
Bebilderung und Text stellen teilweise Ideen dar. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.