

Exposé



Familiennest im Lerchenfeld
Niedrigenergiehaus unmittelbar am Naturschutzgebiet



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin



Herzlich willkommen!

Ihr neues Zuhause ist ein familienfreundliches Niedrigenergiehaus, das unmittelbar am Naturschutzgebiet „Hardt“ liegt. Schöner kann man einfach nicht wohnen!

Bereits nach dem Öffnen der Haustür spürt man das Besondere in diesem schönen Einfamilienhaus. Es umarmt Sie mit einer wunderbaren Wärme, sofort fühlt man sich geborgen. Das gesamte Erdgeschoss ist offen gestaltet, dennoch wirkt es wohlig und behaglich. Die offene Küche ist geräumig genug für einen großen Esstisch, an dem die gesamte Familie Platz hat. Der Wohnraum mit dem schönen Kaminofen befindet sich zwei Stufen tiefer. Nicht nur von hier haben Sie eine spektakuläre Aussicht auf das direkt an Ihr Grundstück grenzende Naturschutzgebiet. Diese Aussicht ist garantiert unverbaubar! Im gesamten Erdgeschoss wurde ein massiver Bambusboden verlegt, dieser wurde erst kürzlich einmal abgeschliffen und geölt. Die Diele verfügt über reichlich Garderobenfläche für Mäntel und Schuhe, von hier gelangt man in das Gäste-WC mit Fenster.

Die weiße Küche hat einen modernen Arbeitsblock aus Granit, mit Herd und Spüle in der Mitte des Raums. Hier kann von allen Seiten gekocht und gewerkelt werden, kommunikativer geht es kaum. Am Tresen gönnt man sich einen kleinen Snack oder Kaffee, bevor es in die Schule oder zur Arbeit geht.

Die moderne offene Treppe verbindet das Erdgeschoss sowohl mit dem Keller als auch mit dem Dachgeschoss.







Die Räume im Dachgeschoss sind bis in den Dachfirst offen, das schafft eine schöne Höhe und ein tolles Raumgefühl in wirklich jedem Zimmer. Hier oben gibt es derzeit drei Räume, wobei der größte Raum mit einfachen Mitteln in zwei etwa gleich große (Kinder-)Zimmer unterteilt werden könnte. Dann würde das Haus über insgesamt vier Zimmer im Dachgeschoss verfügen. Lassen Sie sich gerne während einer individuellen Besichtigung inspirieren.

Das größte der drei Zimmer hat einen schönen Blick in den Garten und auf das Naturschutzgebiet. Hier wurde ein großzügiger begehbare Kleiderschrank realisiert. Für jede Menge Romantik an kalten Wintertagen sorgt der gemütliche Kaminofen. Das Badezimmer hat eine tolle Größe mit reichlich Platz für eine Badewanne und eine separate Dusche sowie zwei Waschbecken. Die kleinen Mosaikfliesen in frischem Türkisblau vermitteln ein schönes Urlaubsfeeling und wecken auch den größten Morgenmuffel sanft auf. Hinter der Tür neben der Dusche verbirgt sich die Niedrigenergie-Therme von Vaillant, die das Haus mit Wärme versorgt. Warmwasser entsteht immer bei Bedarf über moderne Durchlauferhitzer, dies spart Gas und ist überaus zeitgemäß.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet jede Menge Stellfläche für alles was in den Keller gehört. Hier ist auch der Platz für Waschmaschine und Trockner, der große Kellerraum kann wunderbar als Hobbyraum genutzt werden. Das schöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2000 mit einem Carport konzipiert, das mittlerweile geschlossen und zur Garage umgebaut wurde. Das elektrische Rollltor kann bequem per Funkfernbedienung geöffnet werden. Vor der Garage haben zwei weitere Autos bequem Platz!

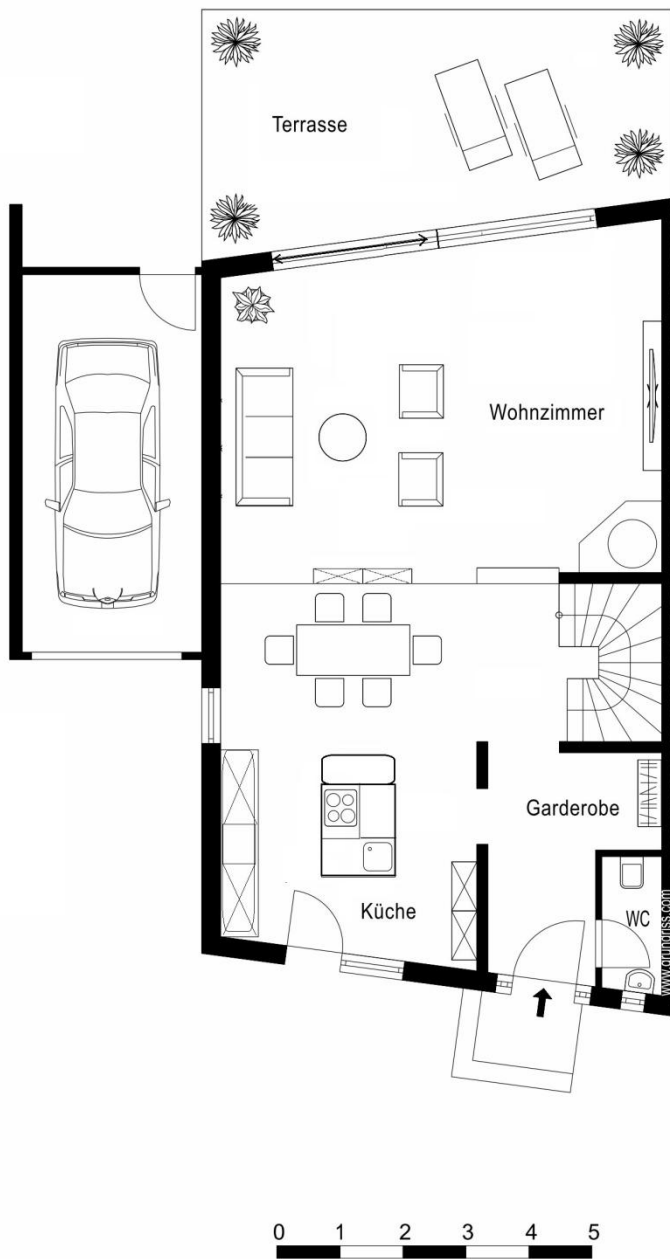




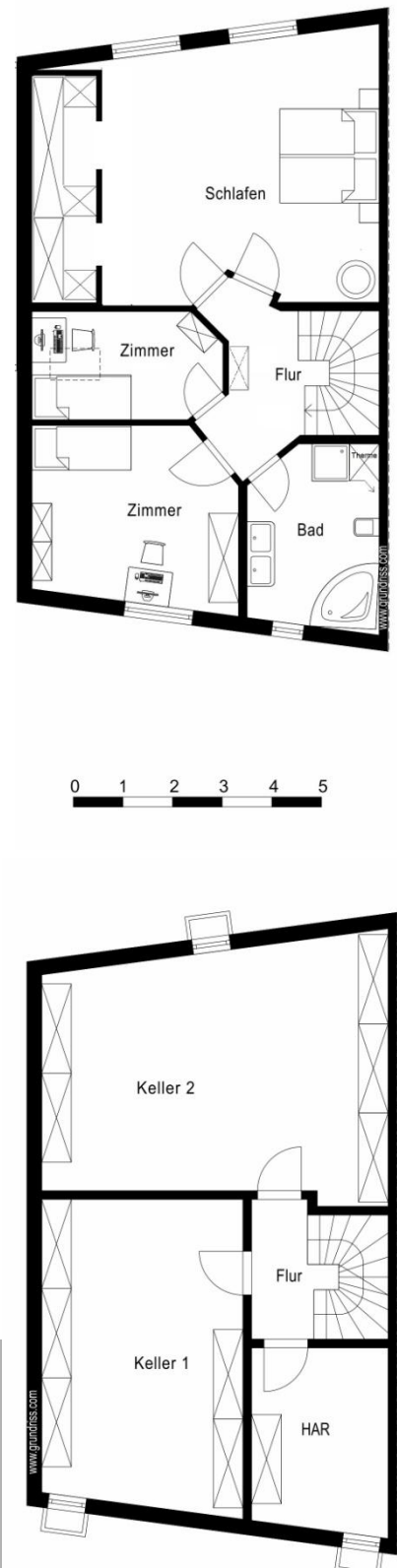


Grundrisse

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Haus & Garten

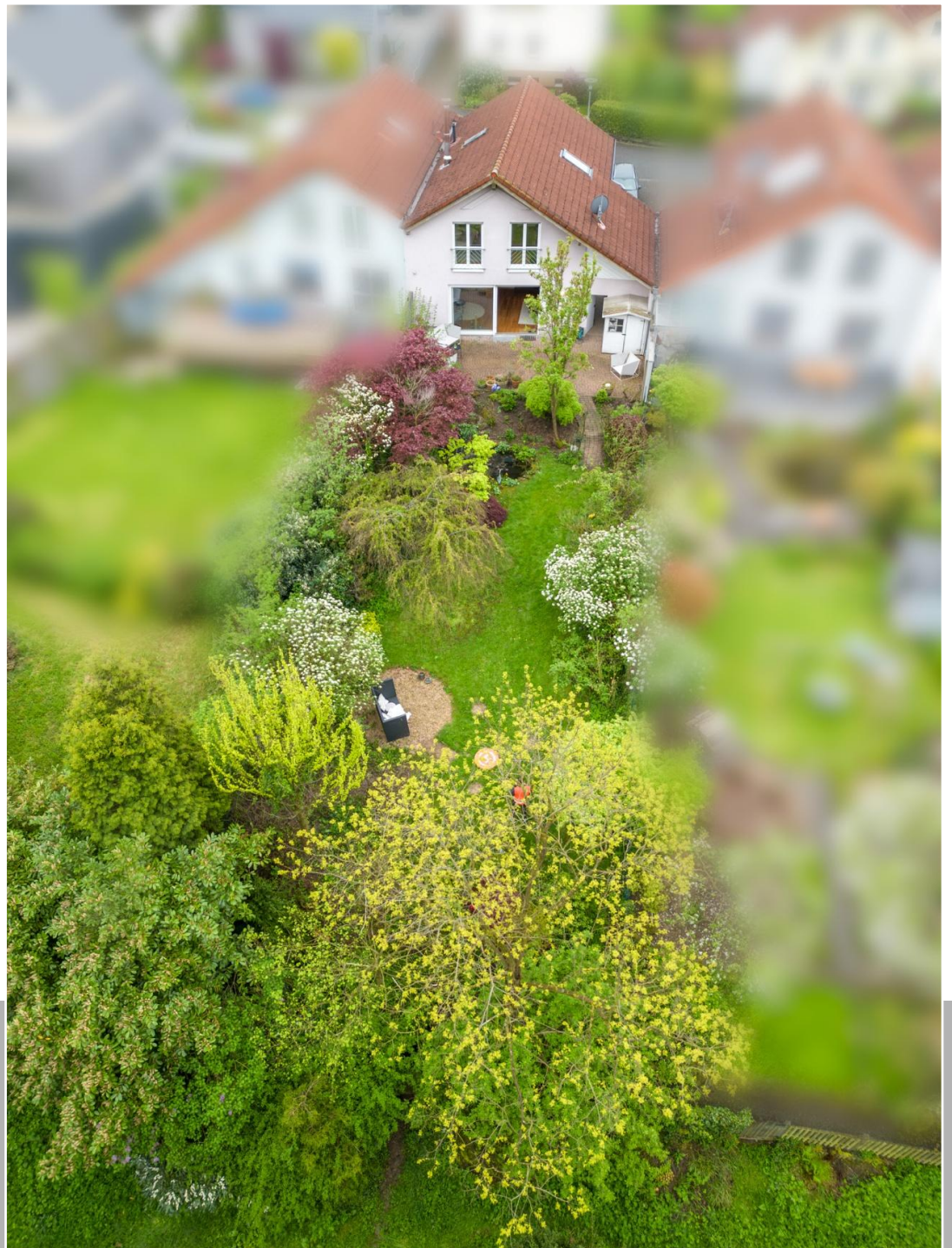


Der traumhafte Garten bietet für jede Stimmung einen passenden Platz. Auf der großen Terrasse mit endlosem Blick ins Grüne schmeckt das Frühstücksei besonders gut. Möchten Sie etwas Ruhe genießen, lädt der hintere Teil des Gartens dazu ein in der heimeligen Sitzecke ein gutes Buch zu lesen und dem Plätschern des Teichs zu lauschen.

Durch ein kleines Holztor am Ende des Gartens gelangen Sie direkt in das umliegende Naturschutzgebiet „Naturpark Bergisches Land“, eine Einladung zu entspannten Spaziergängen bei friedlichem Vogelgezwitscher. Die imposanten Bäume wirken, als stünden Sie im eigenen Garten. Der fließende Übergang vom eigenen Reich zum Naturpark gibt dem Wunsch „im Grünen zu leben“ eine ganz neue Bedeutung. Ein Traum für jeden Naturliebhaber und Hundebesitzer!

Schräg versetzt zum Grundstücksende befindet sich eine Rigole, ein unterirdischer Regenwasserspeicher, in der das Niederschlagswasser von den Dächern der 14 Häuser aus der „Papageien-Siedlung“ gesammelt wird und langsam im Erdreich versickert. Auf dem Gemeinschaftsgrundstück wurden Obstbäume gepflanzt, die bereits Früchte tragen.





Der gepflegte Vorgarten begrüßt alle Gäste mit sattem Grün und herrlich blühenden Sträuchern. Über den leicht geschwungenen Pflasterweg gelangen Sie zur überdachten Haustür. Der Bereich vor der Garage bietet ausreichend Fläche für zwei große Fahrzeuge.



Auf den Punkt gebracht

Immobilie:	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
Lage:	51429 Bergisch Gladbach - Moitzfeld
Grundstück:	541 m ² Grundstück, angelegter Garten mit Bachlauf und Teich, schöner Baumbestand, unmittelbar am Naturschutzgebiet „Hardt“ gelegen
Parken:	Einzelgarage mit 2 zusätzlichen Stellplätzen vor der Garage
Wohnfläche:	rund 144 m ²
Nutzfläche:	rund 73 m ²
Aufteilung:	EG: Diele, Gäste-WC, Wohnküche, Wohnzimmer DG: drei Zimmer, Tageslichtbadezimmer
Keller:	vollunterkellert
Baujahr:	Fertigstellung im Jahr 2000 als Niedrigenergiehaus
Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzglas und Rollläden
Bäder:	EG: modernes Gäste-WC DG: Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken, Mosaikfliesen türkisblau, Wand- u. Bodenfliesen weiß
Böden:	EG: massives Bambusparkett DG: Fertigparkett
Heizung:	Gas-Niedertemperaturkessel Vaillant, generalüberholt in 2022, dezentrale Warmwasseraufbereitung moderne Fußbodenheizung
Energiepass:	Endenergieverbrauch 69,03 kWh/(m ² a), Baujahr Wärmeerzeuger 2000 Klasse B
Highlights:	unmittelbar und unverbaubar am Naturschutzgebiet gelegen Kaminöfen, moderne Einbauküche, sofort bezugsfertig!
Kaufpreisvorstellung:	€ 720.000 Euro inkl. Garage, 2 Stellplätzen, Einbauküche mit Elektrogeräten, 2 Kaminöfen und begehbarem Kleiderschrank
Courtage:	2,38 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer individuellen 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



Ihr neues Familiennest befindet sich in Moitzfeld – einem der beliebtesten Stadtteile von Bergisch Gladbach, unter den Anwohnern auch liebevoll „das Tor vom Bergischen Land nach Köln“ genannt. Die gewachsene Umgebung bietet besonders Familien perfekte Bedingungen für ein entspanntes Leben: die Grundschule und ein Kindergarten sind nur gut 200 Meter entfernt und in wenigen Minuten sicher erreichbar. Ein weiterer Kindergarten, eine Sonderschule sowie die weiterführenden Schulen liegen im Umkreis von maximal 3 km Entfernung.

Sportbegeisterte werden sich in Moitzfeld und Umgebung mit seinen unendlichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sehr wohl fühlen. Besonders Reiter sind begeistert von den ausgedehnten Reitwegen über Felder und durch die Wälder. Mehrere Reitportanlagen befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch der TuS Moitzfeld bietet sowohl begeisterten Tennisspielern als auch Fußballern tolle Trainingsmöglichkeiten und ist in wenigen Minuten gut erreichbar. Hier kickt nicht nur der Nachwuchs! Generell ist der Freizeitfaktor in Moitzfeld, Bensberg und dem Königsforst sehr hoch. Lange Spaziergänge, Wanderungen, Radfahren, Joggen, Golfen und vieles mehr ist direkt vor Ort möglich.

Die KJG veranstaltet regelmäßig eine Dorfolympiade als spaßige Rallye für Klein und Groß durch Moitzfeld. Ebenso finden schöne organisierte Wanderungen statt.

Empfehlen möchten wir auch den Moitzfelder Weihnachtsmarkt und die Platzer Kirmes. Bei diesen traditionellen Veranstaltungen tragen regionale Aussteller wie Kunsthandwerker, Schulen und Kindergärten zum Charme des dörflichen Lebens bei. In diesem Jahr findet vom 30. Juni bis 2. Juli die 45. Platzer Kirmes in Moitzfeld statt. Vielleicht schauen Sie einfach mal vorbei?

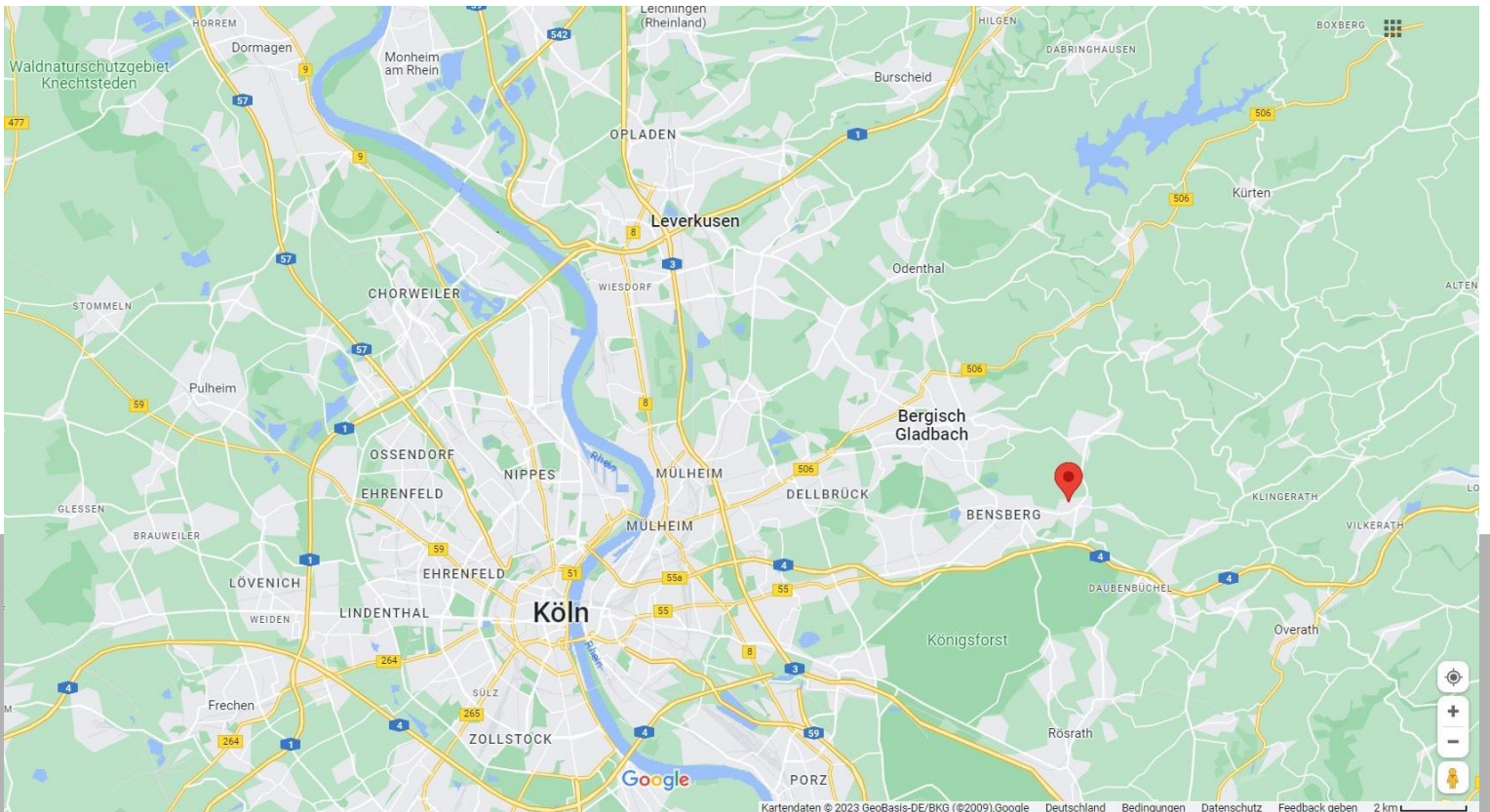
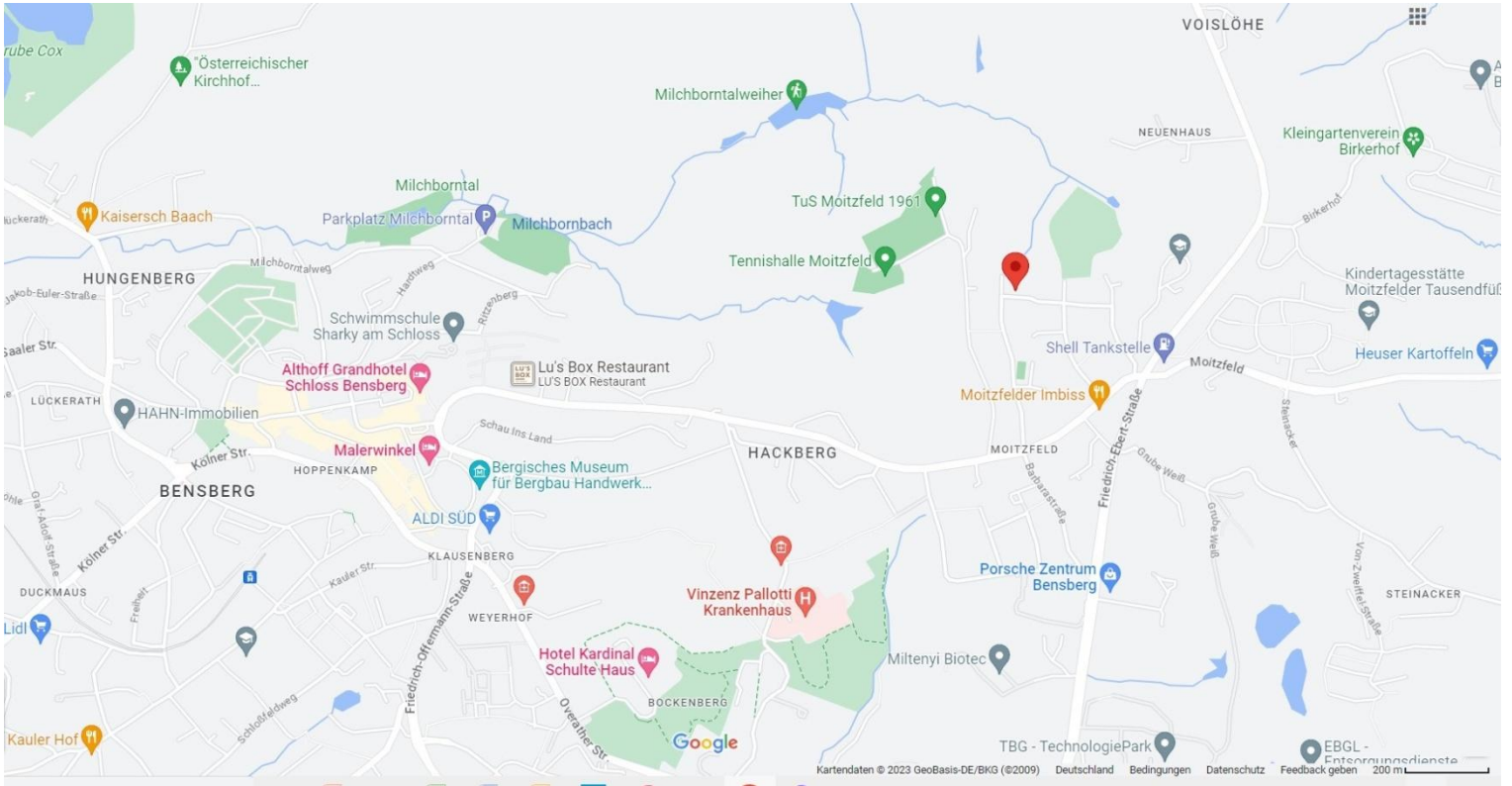
Nur 3 Autominuten entfernt liegt das Bensberger Schloss. Ein schönes Ausflugsziel, das auch weit über die Grenzen Kölns hinweg bekannt ist.

Fußläufig erreicht man einen gut sortierten Edeka, einen Friseur, einen Obstladen und zwei Bäckereien. Möchten Sie gerne regionale Produkte kaufen, können Sie die örtliche Imkerei oder den Kartoffelbauern aufsuchen. Im benachbarten Bensberg finden Sie außerdem einen Aldi Süd und zwei Rewe-Märkte sowie einige Geschäfte.

Moitzfeld bietet Ihnen das Flair und die Ruhe des Bergischen Lands und ist trotzdem perfekt angebunden. Bis zur Autobahnauffahrt der A4 benötigen Sie rund 4 Minuten, in insgesamt nur ca. 20 Minuten fahren Sie von Ihrem neuen Zuhause bis zum Kölner Dom.



Bergisch Gladbach - Moitzfeld



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.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Provisionshinweis: 2,38% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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, ebenso ein evtl. Bieterverfahren auf Wunsch des Verkäufers.

Impressum

2023 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b
0221-93672990 info@graf-farin.de www.graf-farin.de

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S.2 unten, S.3 – S.6, S.8 unten, S.9.- S.10, S.11 oben

Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin S.2 oben, S.8 oben, S.10 oben.

Pexels.com / Fotolia S.12, Google S.13. Privates Foto S. 15

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet.

Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf und Bieterverfahren

vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.