

# Exposé



Foto: inmoshots.de

Sie erwarten Großartiges?  
Wir bieten Ihnen Spektakuläres!

Eigener Wald, Teiche, Bachlauf im Garten und eine Lichtung für Ihre Obstplantage oder Ihr Pferd.

Traumhaft gelegenes und vollständig saniertes Fachwerk-Ensemble.  
Mit reichlich Platz für Ihre Familie, Ihr Atelier oder Ihre Firma.

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

# Herzlich Willkommen!

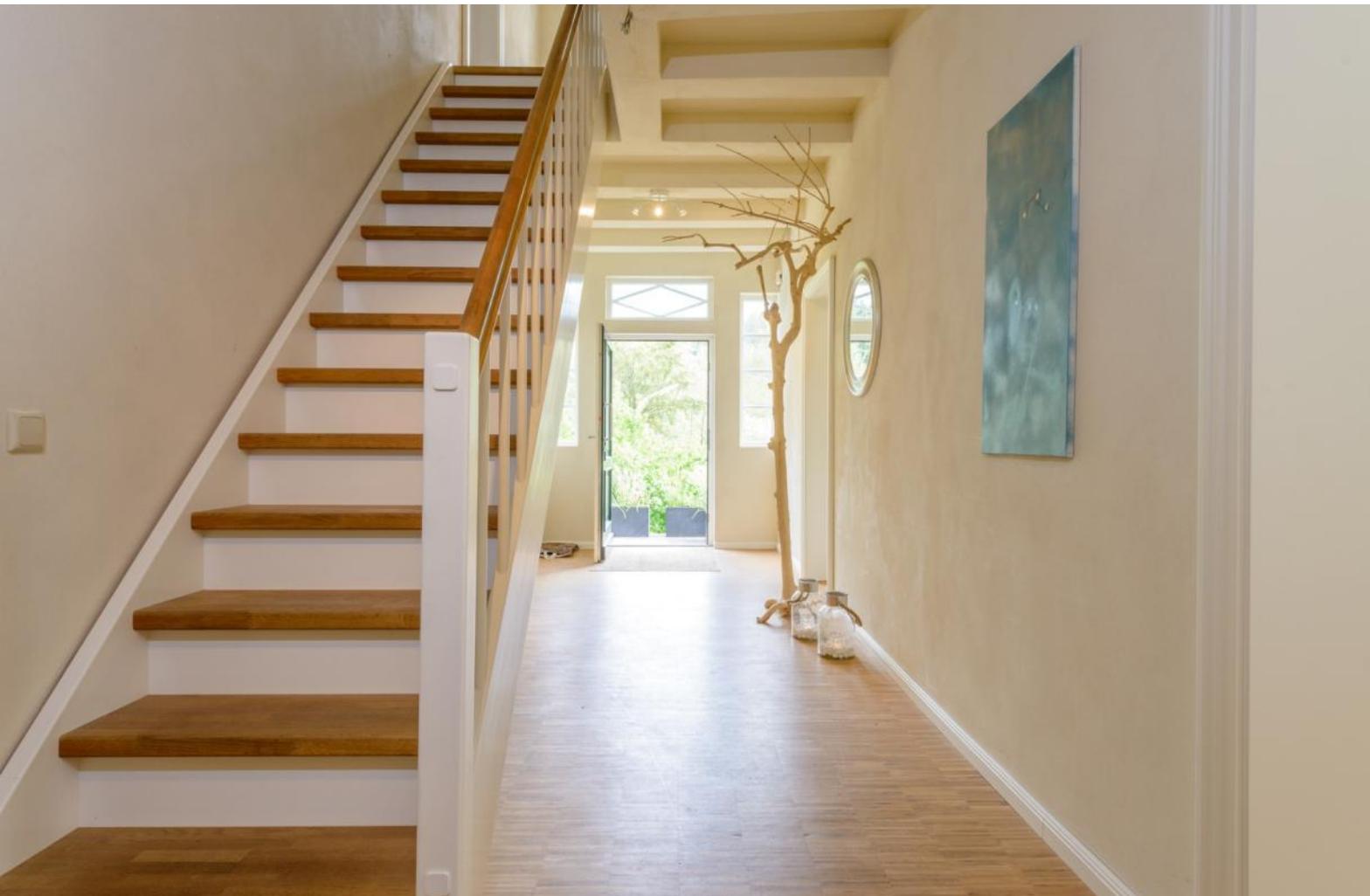
Jede Immobilie hat ein Highlight, das man gerne hervorhebt. Bei dieser Immobilie weiß man nicht so recht, welches Highlight man als erstes nennen oder besonders hervorheben soll. Den urwüchsigen Buchenwald und die Teiche, in denen zu früheren Zeiten Forellen gezüchtet wurden? Den liebevoll angelegten und gepflegten Garten, durch den ein romantischer Bachlauf plätschert? Das wunderschöne Herrenhaus, das nach baubiologischen Gesichtspunkten kernsaniert wurde und Ihnen ein rundum gesundes Wohnklima und modernsten Komfort bietet? Das alte Kutscherhaus, das sich perfekt als Gästehaus oder für Ihre berufliche Tätigkeit eignet? Die zurückgelegene Waldrandlage, die zwar ruhig, aber nicht einsam ist und von der Sie innerhalb weniger Minuten das Zentrum der Stadt Wiehl erreichen? Bitte entscheiden Sie selbst, welches Ihr persönliches Highlight ist. Gerne lade ich Sie zu einer individuellen Besichtigung ein, um dies herauszufinden. Bitte packen Sie auch festes Schuhwerk ein, das benötigen Sie zur Erkundung Ihres künftigen Gartens auf jeden Fall.

Das Haupthaus, das vor mehr als 300 Jahren erbaut wurde und eine lange Geschichte zu erzählen hat, präsentiert sich heute als modernes, kernsaniertes Passivhaus. Obwohl für ein denkmalgeschütztes Gebäude kein Energieausweis erforderlich ist, liegt hier ein Bedarfsausweis vor. Dieser weist einen Primärenergiebedarf von 75,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und einen Endenergiebedarf von 27,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus. Bei der liebevollen Sanierung wurde sehr viel Wert auf eine baubiologisch hochwertige Ausführung gelegt, die Ihnen nun ein hervorragendes Raumklima bietet. Alle Wände wurden mit edlem Lehmputz versehen, unterstützt wird das angenehme Raumklima von massivem Eichenparkett in der modernen Industrievariante. Trinkwasserleitung und Fußbodenheizung des Hauptgebäudes werden mit energetisierter Wasserleitung geführt. Beide Gebäude - das Haupthaus als ehemaliges Pastorat, das in der Vergangenheit auch schon als Internat diente, sowie das Kutscherhaus - werden vollständig durch eine moderne Wärmepumpe mit Energie versorgt. So kann die Betreibung der Gebäude vollständig CO<sup>2</sup>-frei erfolgen und Sie machen sich unabhängig von steigenden Öl- und Gaspreisen.

Gerne biete ich Ihnen eine individuelle Besichtigung dieses schönen Anwesens an. Nehmen Sie sich ein wenig Zeit und erkunden Sie die Möglichkeiten, die dieses Angebot für Sie bereit hält!

Foto: immoshots.de





Fotos: immoshots.de



# Das Herrenhaus

Das Herrenhaus bietet Ihnen im Erdgeschoss eine moderne große Wohnküche, ein großes helles L-förmiges Zimmer mit Erker und einen weiteren Raum, der prima als Arbeitszimmer geeignet ist.

Im rückwärtigen Teil des Erdgeschosses befindet sich eine eigene kleine Einheit mit separatem Zugang auf der Rückseite. Ein schöner Raum mit modernem Duschbad und Anschlüssen für eine Singleküche. Vielleicht möchten Sie hier lieben Verwandten ein eigenes Reich bieten? Für den erwachsenen Sohn oder die Mutter, die Sie für eine längere Zeit besuchen möchte eine schöne Möglichkeit in Ihrer Nähe zu leben. Eine Tür trennt diesen Teil im Inneren vom Haupthaus ab.

Natürlich kann man dieses Appartement auch prima als Büro nutzen und Kunden empfangen.



Foto: immoshots.de

Das Entree des Herrenhauses lässt bereits die Großzügigkeit und die gehobene Ausstattung des gesamten Hauses erahnen. Die Originaldeckenbalken wurden in Handarbeit mit Lehm verputzt, die ursprüngliche Deckenhöhe konnte dadurch beibehalten werden. Dies wirkt repräsentativ und modern, spiegelt dabei den Charme wieder, über den nur Altbauten verfügen.

Der große L-förmige Raum mit „Wintergarten effekt“ im vorderen Bereich des Hauses könnte Ihr neues Wohnzimmer werden. Mit Beameranschlüssen in der Decke und vorgesehenen Anschlüssen für eine Surroundbeschallung ist dies womöglich der ideale Platz für Ihr Heimkino? Sehr gut eignet sich dieser repräsentative Raum aber auch als Seminarraum für Freiberufler. Ein weiteres Fernseh- oder Arbeitszimmer befindet genau gegenüber.

## Das Erdgeschoss

Die große Wohnküche bietet Ihnen viel Platz für eine moderne Küche mit großzügiger Arbeitsfläche, Stauraum und zusätzlich natürlich einen schönen großen Esstisch. Hier werden Sie viele gemütliche Stunden bei einem leckeren Essen (vielleicht frisch geangelte Forellen aus dem eigenen Teich?) mit lieben Freunden und Ihrer Familie verbringen.

Auf den Küchenunterschrank liegt die maßangefertigte Naturstein-Arbeitsplatte aus heimischer Grauwacke mit einer modernen Edelstahlspüle und einem integrierten Induktionskochfeld. Die Küche kann mit Geräten, Türen und Schränken nach Ihrem persönlichem Geschmack ergänzt werden.

Wie auch in allen Bädern, finden Sie in der großen Küche moderne Down-Lights als Deckenbeleuchtung vor. Diese sind selbstverständlich individuell verstellbar, damit Sie jederzeit die Lichtposition verändern können.

Von der Küche aus haben Sie durch die Sprossenfenster einen schönen Blick in den „Innenhof“ zwischen Haupthaus und Kutscherhaus und damit auch auf den Weg, der zu diesen beiden Häusern führt. Zur anderen Seite schauen Sie in Ihren herrlichen Garten mit dem Bachlauf und einem der Teiche sowie in Ihren eigenen Wald, der vorwiegend aus mächtigen Buchen und einigen Fichten und Eichen besteht. Eine kleine romantische Ruine aus Bruchstein im hinteren Teil des Waldes erinnert vermutlich an die frühere Zeit, als die Johanniter hier die Fischzucht gründeten. Erstmals urkundlich erwähnt wurde dieser Teil des Ortes im Jahre 1430.

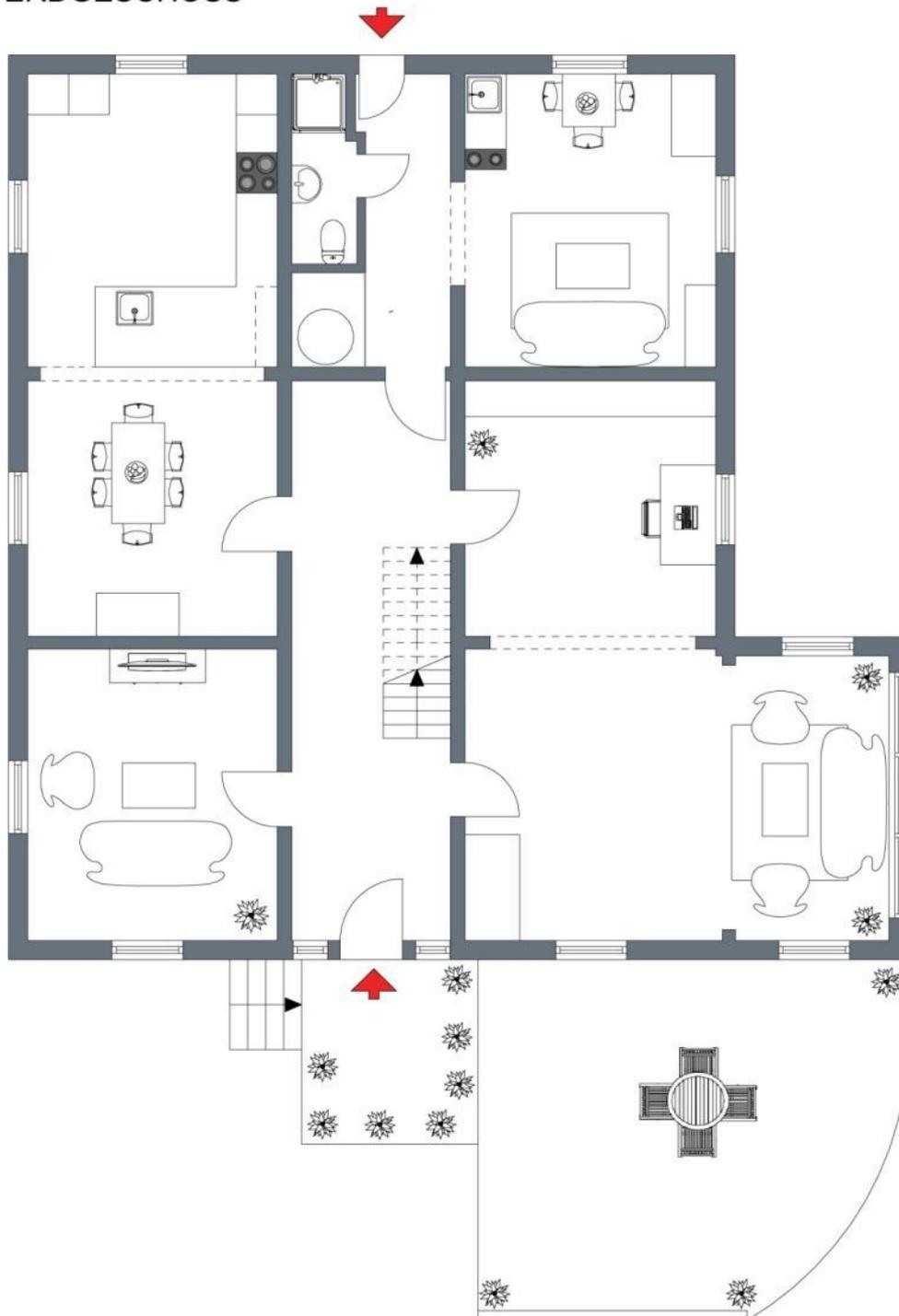
Wenn Sie Wert auf ein separates Esszimmer legen, werden Sie vom großzügigen Wohnbereich mit wintergartenähnlichem Erker begeistert sein. Hier ist noch einmal richtig viel Platz für Ihren riesigen Esstisch. Begeistern Sie Ihre Gäste mit dem spektakulären Blick ins Grüne und dem traumhaften Ambiente dieser besonderen Lage.

Foto: immoshots.de

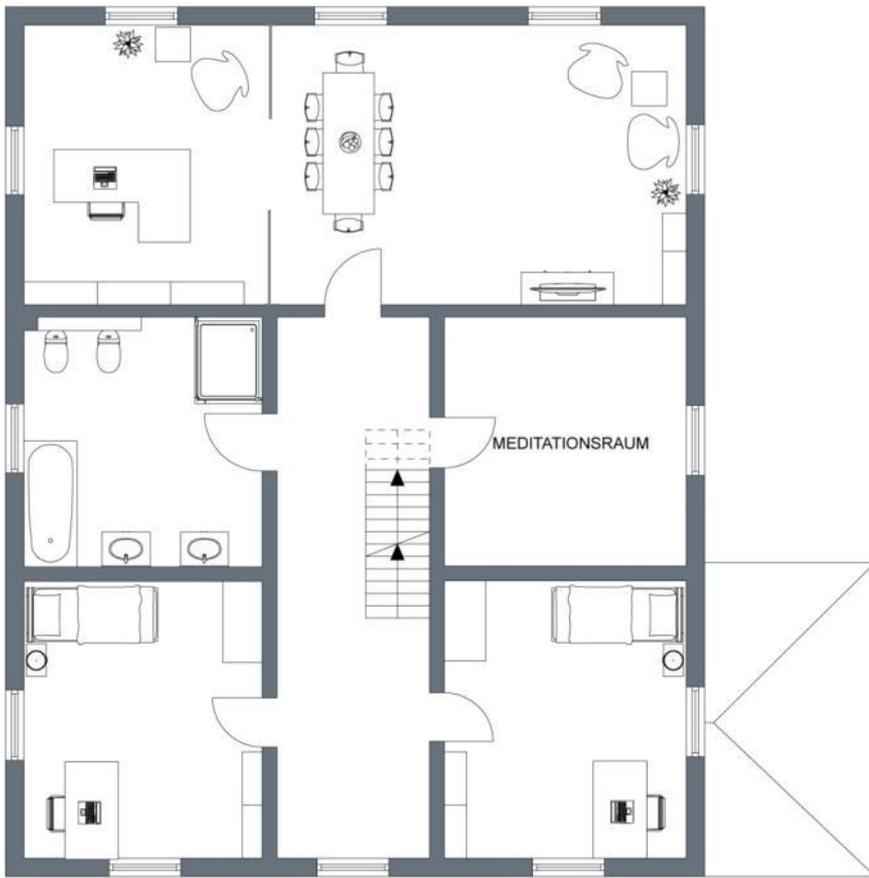


# Die Grundrisse

## ERDGESCHOSS



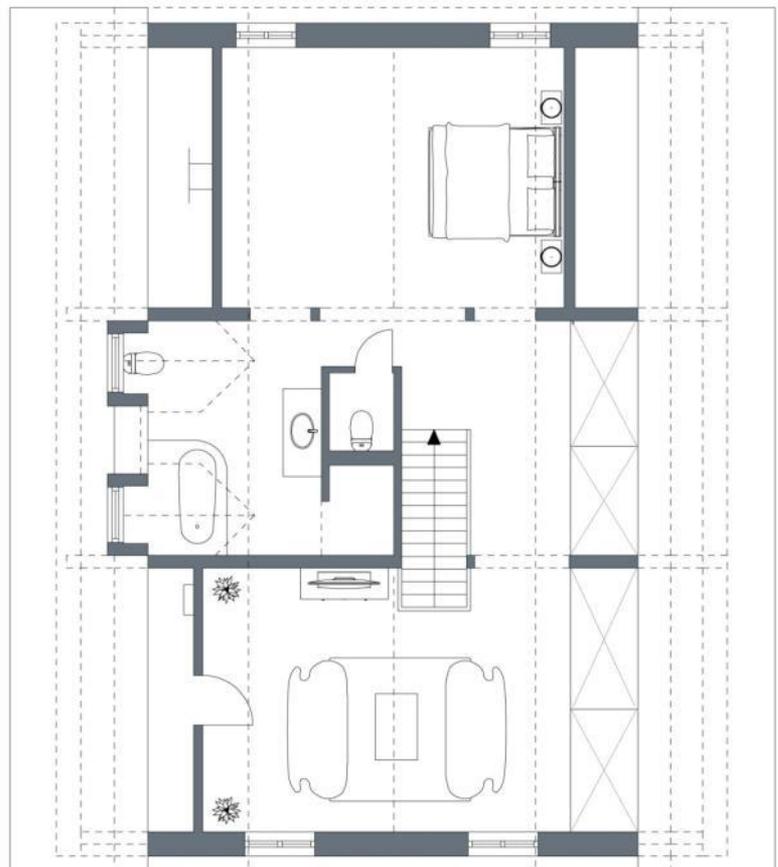
# OBERGESCHOSS



ImmobilienScout24 powered by [www.diakrit.com](http://www.diakrit.com) DIAKRIT



# DACHGESCHOSS



ImmobilienScout24 powered by [www.diakrit.com](http://www.diakrit.com) DIAKRIT



# Das Obergeschoss

Auf der ersten Etage befinden sich drei etwa gleich große Zimmer, jedes mit einer angenehmen Größe und wie immer mit herrlicher Aussicht in die Natur. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein vierter Raum, der deutlich größer ist. Hier wurden störende Zwischenwände entfernt und das alte Fachwerk freigelegt. Dieser helle Raum, der in drei Himmelsrichtungen über Sprossenfenster verfügt, wurde in der Vergangenheit als Büro genutzt, lässt aber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu.



Fotos: immoshots.de



Ein toller Rahmen für Ihre kreative Ader! Inspirierend wirkt nicht zuletzt das beilbehauende Fachwerk, das den großen Raum optisch angenehm teilt.



# Meditation & Entspannung



Fotos: immoshots.de



Der Meditationsraum ist rundum mit exklusivem Lehmputz in einem beruhigendem Olivgrün versehen. Tanken Sie hier Kraft für den Alltag oder ziehen Sie sich einfach einmal kurz zurück. Vielleicht mit Ihrem Lieblingsroman und einer Tasse Tee. Muss ja niemand wissen, dass Sie gerade nicht meditieren.

Das große und frische Badezimmer komplettiert das erste Obergeschoss. Das Bad verfügt neben einer Wanne auch über eine große bodentiefe Regendusche mit Echtglasabtrennung. Neben dem WC gibt es auch ein Bidet. Zwei Waschbecken sorgen für ein entspanntes Miteinander am Morgen.

# Privater Wohnraum



Das Dachgeschoss ist atemberaubend, hier befindet sich Ihr privater Bereich. Eine Art zweites Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden mit Ihrer Lieblingslektüre ein. Oder Sie richten sich hier oben Ihr privates Büro ein. Dieses geht behutsam über in das Schlafzimmer, das ebenfalls bis in den Giebel geöffnet ist. Hier werden Sie herrlich träumen. Das angrenzende Bad ist offen zum Schlafzimmer hin und erinnert an ein schönes Luxushotel. Entspannen Sie in der großen Badewanne oder erfrischen Sie sich in der modernen bodentiefen Dusche. Genießen Sie den Luxus dieses Bades jeden Tag auf's Neue. Selbstverständlich befindet sich das WC hinter einer Tür.

Fotos: immoshots.de





Fotos: immoshots.de



Die hochwertige , äußerst geschmackvolle Badezimmerausstattung wird Sie begeistern.

Der vergoldete BioEthanol-Kamin versprüht einen Hauch von Luxus im Schlafbereich. Hier oben, im gut gedämmten Dachgeschoss des aufwendig sanierten Hauses, werden Sie die Ruhe und den gehobenen Standard, den Ihnen dieses Haus seit Beendigung der Kernsanierung in 2009 bietet, mit einem herrlichen Gefühl der Freiheit erleben.

Genießen Sie jeden Tag aufs Neue dieses besondere Lebensgefühl - wie im Urlaub!

# Das spektakuläre Grundstück

Das gesamte Haus wurde entkernt, die Raumaufteilung neu angeordnet und nach FengShui-Erkenntnissen umgebaut. Auch wenn Sie nicht an FengShui glauben, werden Sie das angenehme Klima und die wohltuende Behaglichkeit sofort spüren.

Unterstützt wird dieses Gefühl auch außerhalb des Hauses, wenn Sie in Ihren traumhaften Garten schauen. Von jedem Fenster des Hauses haben Sie einen herrlichen Blick in die Natur. Genießen Sie bei einer Tasse Tee den Blick ins satte Grün und lassen Sie Ihre Gedanken schweifen. Nehmen Sie Platz auf der Holzterrasse am Haus mit Blick auf Ihren Teich und die schönen Seerosen und hören Sie das Plätschern des Baches. Entspannter kann man kaum leben.



Foto: immoshots.de

Streifen Sie Abseits des Weges durch den Wald, lauschen Sie den Geräuschen der freien Natur und atmen Sie die frische Luft. Lassen Sie sich verzaubern von diesem Stück Land, das Sie schon bald Ihr Eigen nennen können. Genießen Sie Stunden der Ruhe in der offenen Holzhütte an einem der drei Teiche, die zu Ihrem Grundstück gehören. In der guten alten Zeit wurden hier Forellen gezüchtet, vielleicht möchten Sie diese Tradition wieder aufleben lassen? Ihre Kinder spielen am romantischen Bachlauf, der durch Ihren Garten führt und bauen Baumhäuser im eigenen Wald. Gestört werden sie dabei allenfalls von ein paar Rehen, die sich hin und wieder auf dem Rasen am Teich sonnen.

Das gesamte Grundstück ist knapp 15.000 m<sup>2</sup> groß, mehr als die Hälfte des Grundstücks besteht aus Buchenwald, einigen Fichten und ein paar stattlichen Eichen. Bewirtschaften müssen Sie den Wald aber nicht, er wächst in Ruhe Jahr für Jahr immer ein wenig mehr und erwartet keine Pflege. Vielleicht lassen Sie sich irgendwann einmal ein schönes Möbelstück aus massiver Eiche oder Buche anfertigen, das aus Ihrem eigenen Garten stammt? Investieren Sie in Ihren eigenen Wald, der unabhängig von Gas- und Ölkrisen stetig immer weiter wachsen wird und bekanntermaßen von Jahr zu Jahr wertvoller werden wird.



Zum Grundstück gehört ebenfalls eine Lichtung. Hier könnten Sie Ihre private Obstplantage oder den eigenen Nutzgarten anlegen. Vielleicht möchten Sie hier aber auch Ihre robusten Kleinpferde in einem Offenstall ganzjährig unterbringen. Sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten gibt es viele.

Einer der drei Teiche ist als Seerosenteich angelegt worden. Genießen Sie Ihren Feierabend auf der Holzterrasse an diesem Teich und lassen Sie Ihre Gedanken einfach einmal abschweifen.

Foto: immoshots.de

# Das Kutscherhaus

Zum imposanten Herrenhaus gehört selbstverständlich ein separates Kutscherhaus. Hier wurden in früheren Zeiten der Kutscher und die Hausangestellten untergebracht. Dieses Gebäude wurde im Jahr 2000 saniert und dabei das Gefühl alter Zeiten charmant herausgearbeitet. Das ursprüngliche Fachwerk wurde teilweise offengelegt und bietet Ihnen ein einzigartiges charmantes Wohngefühl. Im Erdgeschoss, komplett aus Naturstein erbaut, befindet sich der Eingangsbereich mit einem kleinen Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum. Über eine Treppe gelangen Sie in den Wohnbereich des Hauses. Dieser besteht aus einem großen Wohn-/Esszimmer mit Anschluss für einen Kaminofen, einer offenen Küche, einem Duschbad sowie einem Schlafzimmer. Dieses führt direkt auf die wunderschöne, sehr große Terrasse. Genießen Sie den herrlichen Ausblick in den Garten, die Teiche und den angrenzenden Wald. Von der Terrasse haben Sie direkten Zugang in diese einzigartige grüne Idylle. Selbstverständlich wird auch das Kutscherhaus durch die Wärmepumpe versorgt, die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.



Im Erdgeschoss des Kutscherhauses und unterhalb der Terrasse sind außerdem die Hauswirtschaftsräume, der Heizungskeller, eine geräumige Garage und eine kleine Werkstatt untergebracht. Diese verfügen jeweils über eigene Zugänge.

# Wiehl...

... ist ein interessanter und beliebter Wohnstandort im Bergischen Land, Luftlinie rund 40 km von Köln entfernt. Die Stadt bietet ihren Bürgern nicht nur aufgrund der soliden finanziellen Lage ein angenehmes Wohnumfeld. Zur Freizeitgestaltung stehen vielfältige sportliche und kulturelle Angebote zur Verfügung.

Die *Eissporthalle Wiehl* ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Freibad verfügt über eine Solaranlage und eine wettkampftaugliche 50-m-Langbahn, ein neues Hallenbad befindet sich derzeit im Bau. Für Freizeit, Sport und Spiel bietet sich der *Wiehlpark* an, dort befindet sich ebenfalls ein Ballonstartplatz und natürlich findet man in Wiehl eine Sauna- und Kneippanlage. Ausgedehnte Wanderungen und Radtouren bieten sich im Bergischen Land geradezu an und die *Tropfsteinhöhle* sowie die *historische Bergische Postkutsche* sind nicht nur für Touristen interessant.

Musikfreunde sind begeistert von den *Internationalen Wiehler Jazztagen*, die in der Szene große Beachtung finden und seit 1989 regelmäßig stattfinden.

Das Programm des *Kulturkreises Wiehl* bietet jährlich rund 50 Veranstaltungen aus den Bereichen Klassik, Theater, Kabarett/Comedy, Literatur, Jazz, Kinder und den vielfältigen Musikveranstaltungen im Bielsteiner Burghaus an.

Und wen es dann doch einmal in die Metropole zieht, der ist mit dem Auto über die A4 innerhalb von 40 Minuten an der *Kölner Philharmonie*.



Durch die gute Anbindung an die A4 erreicht man schnell umliegende Städte wie Köln sowie das Ruhrgebiet und das Rhein-Main-Gebiet. Der Flughafen Köln/Bonn ist rund 50 km entfernt und über die A4/A3 ebenfalls sehr gut erreichbar.

Wiehl bietet seinen Bewohnern eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Grundschule sowie einem Gymnasium.

Weiterführende Schulen in den benachbarten Orten werden mit einem Schulbus angefahren.



## Kurz & bündig

- Immobilie:** Saniertes Fachwerkhaus mit Nebengebäude, ehemaliges Pastorat und Internat  
**Lage:** 51674 Wiehl, ca. 4 km bis zum Wiehler Stadtkern, nur 5 Minuten bis zur A4 Ausfahrt Wiehl
- Baujahr:** ca. 1700, Denkmalschutz  
**Sanierung:** Aufwendige Kernsanierung des Haupthauses abgeschlossen in 2009  
Sanierung des Kutscherhauses in 2000  
**Einzug:** nach Absprache
- Größe:** Ca. 319 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Haupthaus, zzgl. 25 m<sup>2</sup> Appartement sowie 39 m<sup>2</sup> Gewölbekeller  
Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Kutscherhaus  
**Grundstück:** Insgesamt 14.924 m<sup>2</sup> Grundstück. Davon rund 1 ha Mischwald, hauptsächlich Buche, drei große Teiche, Lichtung kann als Obstplantage oder Nutzgarten angelegt werden.  
Der schön angelegte Gartenbereich ist größtenteils eben und komplett nutzbar, mit Bachlauf.
- Modernisierung:** Das Fachwerkhaus wurde 2009 nach neuesten Standards kernsaniert, wobei besonders Wert auf eine hochwertige Ausführung und ein äußerst angenehmes Wohnklima gelegt wurde. Große Teile der alten Dachkonstruktion wurden statisch erneuert, die alten Gefache teilweise ausgetauscht und größtenteils neue Decken eingezogen. Alle Arbeiten wurden unter Aufsicht der örtlichen Denkmalbehörde in Zusammenarbeit mit einem auf Denkmalsanierung spezialisiertem Bauingenieurbüro mit alten, authentischen Materialien durchgeführt, um den ursprünglichen Charakter des Hauses zu erhalten. Die gesamte Haustechnik wurde in 2009 komplett erneuert und zeitgemäß angepasst. Ein weiterer Beleg für eine äußerst hochwertige Sanierung auch hinsichtlich energetischer Gesichtspunkte, ist der Energieausweis für das Haupthaus. Der Endenergiebedarf weist den Wert 27,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a) aus. Damit ist das Objekt unter ENEC-Gesichtspunkten ein Passivhaus. Sämtliche Unterlagen der Sanierungsmaßnahmen sind vorhanden, ebenso sind alle genehmigungsnotwendigen Schritte der Denkmalbehörde genau dokumentiert. In einem der drei Teiche wurde eine Wärmepumpe installiert, die das komplette Gebäude über eine Fußbodenheizung und mit Warmwasser versorgt.
- Herrenhaus:** Im gesamten Haus massives Eichenparkett mit moderner Fußbodenheizung. Wände in Lehmausführung mit edlem Lehmoberputz für ein besonders gutes Raumklima. Massive neue Eichentreppen nach altem Vorbild. In Küche und Bädern Down-Lights. Drei Bäder mit hochwertiger moderner Badausstattung Hohe Decken, großzügige Raumaufteilung. Zweiflügelige Meranti-Holzfenster, weiß lackiert, mit echten Sprossen, im EG abschließbar. Neue Haustür im alten Stil mit Mehrfachverriegelung. Küche mit großer Arbeitsplatte aus heimischer Grauwacke. TV-, Internet- und Telefonanschluss in allen Räumen außer Küche und Bad. Digitale Satelliten-Schüssel. Zwei Eingänge ermöglichen eine kombinierte berufliche und private Nutzung.
- Kutscherhaus:** Saniert in 2000, gemütliche und authentische Ausstattung ohne besonderen Luxus. Wände tapeziert, Boden mit massiven Holzdielen in breiter Ausführung. Beheizung über Wärmepumpe des Haupthauses, Warmwasser über Durchlauferhitzer.
- Keller:** Übermannshoher Gewölbekeller unter dem vorderen Teil des Haupthauses. Zugang derzeit über kleine Tür auf der Terrasse. Direkter Zugang kann nachträglich noch erstellt werden. Weitere Keller- und Hauswirtschaftsräume unterhalb des Kutscherhauses.
- Heizung:** Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung im Haupthaus.  
**Energieausweis:** Bedarfsausweis vom 20.09.08, Endenergiebedarf 27,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a)  
**Abwasser:** Bio-Kläranlage  
**Parken:** eine Garage, ansonsten fast unzählige Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.
- Kaufpreis:** € 597.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage



Dieses Exposé kann den Charme dieser Immobilie nur in Ansätzen wiedergeben. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin, damit Sie dieses schöne Anwesen hautnah erleben können. Wir freuen uns auf Sie!

## 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.

Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Beflügelung Ihrer Fantasie und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

**Immotionelles**

**Brigitte Graf-Farin**  
**Immobilienmaklerin**

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

### Impressum

2014 by Brigitte Graf-Farin. Köln  
Fotos: Immoshots-Ralph Orange,  
Brigitte Graf-Farin, Leslie Farin  
Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer.  
Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler  
bitten wir zu entschuldigen. Dieses Exposé ist nicht  
rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.