

Exposé



Ehemaliges Kirchgut in traumhafter Waldlage.
Als Firmenresidenz. Denkfabrik im Grünen. Kreativwerkstatt mit Stil.
Oder einfach nur zur Erfüllung Ihres privaten Wohntraums.

Smmotionelles

Brigitte Graf-Farin

Herzlich Willkommen!

Diese Immobilie ist etwas ganz Besonderes.

Als Teil eines ehemaligen Kirchguts, nur 4 km vom Stadtzentrum Wiehl entfernt und in schöner Waldrandlage, bietet es Ihnen heute viel Platz für individuellen Freiraum.

Hier könnte Ihre neue (Firmen-)Residenz entstehen. Auf insgesamt rund 440 m² Wohn-/Nutzfläche bietet Ihnen dieses Anwesen ein einzigartiges Arbeits- oder Wohnambiente.

Trotz der Alleinlage, es gibt lediglich ein weiteres Wohngebäude in der nächsten Umgebung, fühlen Sie sich nicht vom Rest der Welt abgeschnitten. Zur Autobahnauffahrt A4 Wiehl/Gummersbach fahren Sie nur 5 Minuten.

Sonnig, von viel Grün sowie Bächen und Teichen umgeben, besticht dieses Gehöft nicht nur durch seine Traumlage. Eine gute Raumaufteilung, mit dem Eingang in der Mittelachse, ermöglicht Ihnen eine individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Wünschen. Das 1.670 m² große Grundstück bietet Ihnen einen schöne Grundlage für einen Traumgarten und eine Vielzahl an Parkmöglichkeiten.

Seinen Ursprung hat das Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts. Als Wirtschaftsgebäude und Unterkunft für Knechte war es an das Pastorat angebunden. In 1997 wieder aufgebaut, kernsaniert und erweitert, bildet diese denkmalgeschützte Immobilie die Ideale Grundlage zur Verwirklichung Ihrer Träume.

Auf den folgenden Seiten präsentiere ich Ihnen diese Immobilie für eine geschäftliche sowie eine private Nutzung. Gerne lade ich Sie bei einer Tasse Kaffee zu einer ausgedehnten Besichtigung ein und bespreche mit Ihnen vor Ort die Möglichkeiten, Ihren individuellen Traum in dieser schönen Immobilie zu verwirklichen.





Firmenresidenz

Massive alte Eichendielen und Balken aus einem französischen Schloss bilden einen schönen Rahmen für eine repräsentative Gestaltung des Erdgeschosses. Kunden und Gäste werden sich hier sofort wohl fühlen. Das Erdgeschoss ist überwiegend offen und kommunikativ gehalten, ein separater Besprechungsraum bietet die nötige Diskretion. Unmittelbar am Empfang befindet sich eine ehemalige Gastronomie-Küche, die als Teeküche oder Aufenthaltsraum für Mitarbeiter genutzt werden kann. Das Haupthaus wurde während der Kernsanierung 1997 um einen Anbau erweitert, der fast schon Wintergartencharakter hat. Mit herrlichem Blick ins Grüne ist hier Platz für inspirierende Meetings, kreatives Arbeiten und gute Beratungsgespräche. Der separate Eingang ist äußerst praktisch, im Untergeschoss verfügt der Anbau über Garderoben- und Abstellfläche sowie mehrere WCs für Damen und Herren.

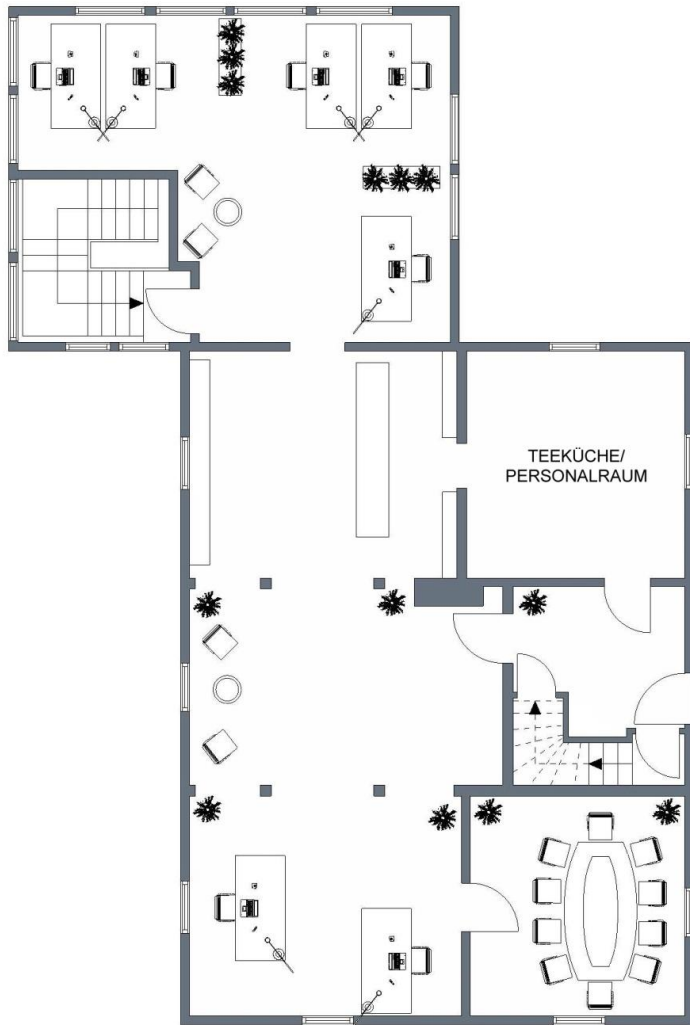


Der große Keller mit Kappendecke ist hell und bietet ausreichend Platz als Archiv und zur Aufbewahrung von Arbeitsmaterial. Fenster sorgen für Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Der Keller ist durch die Hanglage ebenerdig zu begehen und kann mit einem Fahrzeug direkt angefahren werden.

Das gut geschnittene Grundstück bietet neben dem schönem altem Baumbestand auch sonnige Ecken. Halten Sie doch Ihre Meetings einfach mal unter freiem Himmel ab, kein noch so lautstarkes Brainstorming kann jemanden in Ihrer Umgebung stören. Parkmöglichkeiten finden Sie in großer Zahl direkt auf dem Grundstück und rund um das Gebäude.

Grundriss Erdgeschoss und Untergeschoss bei geschäftlicher Nutzung

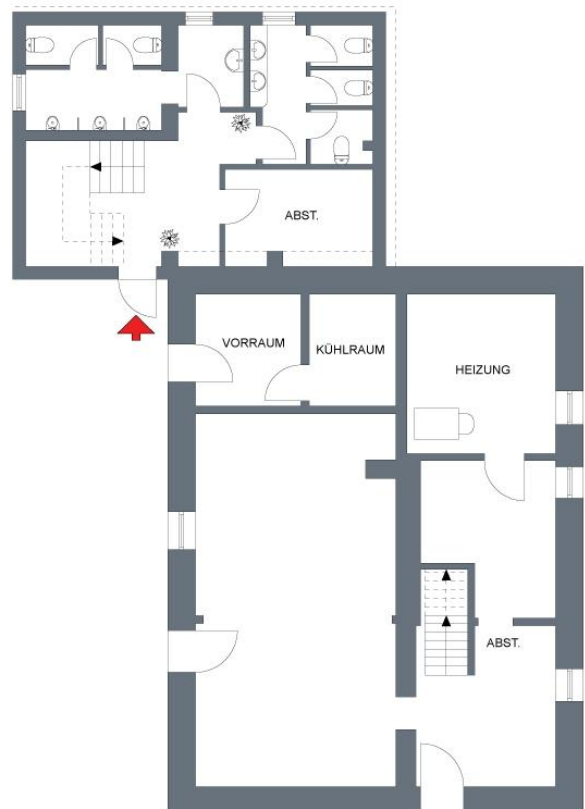
ERDGESCHOSS



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

0 1 2 3 4 5m

KELLERGESCHOSS



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

0 1 2 3 4 5m

Das Obergeschoss

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich ehemalige Wohnräume, die sich auch sehr gut komplett oder teilweise als Büro eignen.

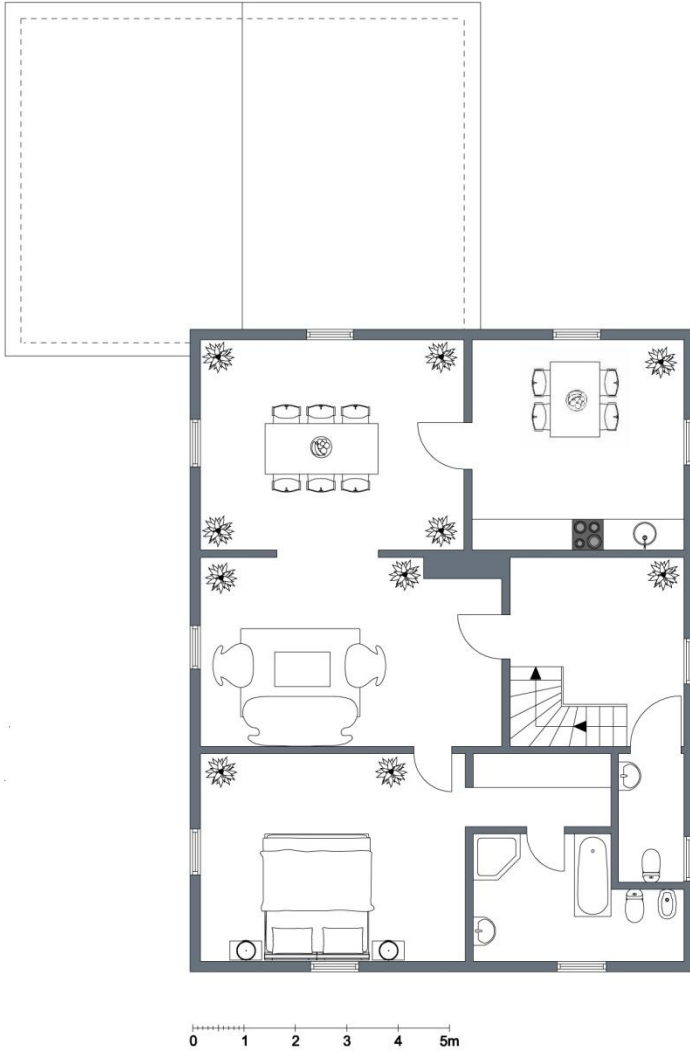
Insgesamt stehen auf der ersten Etage vier Räume zur Verfügung, die mit Sichtfachwerk und Parkett ein angenehmes Flair vermitteln. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Bidet. Selbstverständlich verfügen die Bäder über ein Fenster.

Die vorhandene Küche, eine Maßanfertigung aus Massivholz, könnte Ihren Mitarbeitern als „Kantine“ und Pausenraum dienen.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere große Räume, ebenfalls mit Parkett versehen und schönem Lichteinfall von mehreren Seiten. Zusätzlich finden Sie auch hier wieder ein WC sowie eine Duschgelegenheit.

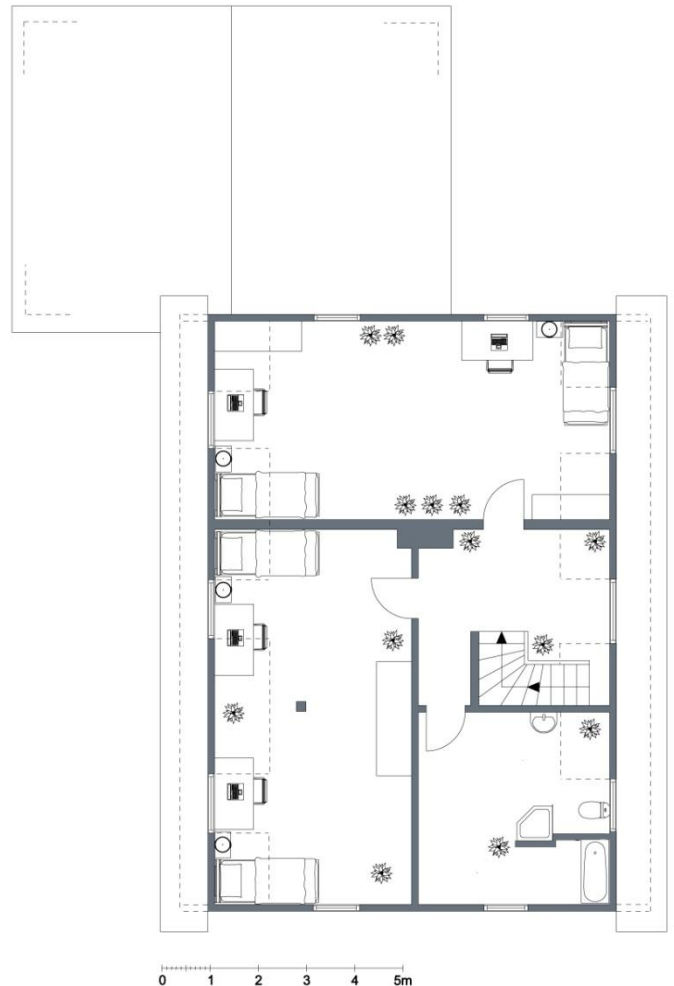


OBERGESCHOSS



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

DACHGESCHOSS



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

Der Dachgeschossgrundriss zeigt eine Variante. Anstelle des kleinen Duschbades mit vorgelagertem Personalraum wurde hier ein großes Traumbad verwirklicht.

Privater Wohnraum



Sie hegen den Traum vom großzügigen Wohnen in einem Haus mit Geschichte und der Natur direkt vor der Haustür? Sie hören gerne laute Musik und Ihr Jüngster spielt leidenschaftlich Schlagzeug - und kein Nachbar beschwert sich? Dennoch benötigen Sie eine gute Infrastruktur, eine direkte Anbindung an die Autobahn und Ihre Kinder sind auf öffentliche Verkehrsmittel und kurze Schulwege angewiesen? Herzlich Willkommen, hier können Ihre ganz individuellen Wohnträume wahr werden.

Massive Eiche aus einem französischen Schloss, offene und kommunikative Räume, Sprossenfenster mit herrlichem Blick ins Grüne (und auf das ein oder andere Reh), antike Türen mit Kastenschlössern und reichlich Platz für das Schlagzeug oder auch den Flügel. Dieses Anwesen nimmt einen in den Arm und vermittelt Gemütlichkeit, Sicherheit und Freiheit.

Die Johanniter gründeten hier im Mittelalter die Fischzucht. Bis 1900 diente das Haus der evangelischen Kirche als Wirtschaftsgebäude und Unterkunft für Knechte, später als Gasthaus. Und nun haben Sie die Möglichkeit in dieser ungewöhnlichen Immobilie Ihren Wohnraum zu verwirklichen. 1997 wurde die Immobilie kernsaniert, natürlich inklusive aller Ver- und Entsorgungsleitungen, Elektrik, Heizung, Dach, Dämmung und Fenster. In den meisten Räumen finden Sie Anschlüsse für TV, Telefon und Internet.

Die reine Wohnfläche liegt bei rund 320 m², reichlich Platz sich zu entfalten. Das offen gestaltete Erdgeschoss bietet Raum für schöne Stunden mit der Familie und lieben Freunden. Gemeinsam Kochen, Essen und Spielen und aus jedem Fenster der Blick in die Natur. Im Ober- und Dachgeschoss richten Sie vielleicht Ihre privaten Räume ein. Große, helle Zimmer für die Kinder, Ihren eigenen Schlafbereich mit Ankleide und Bad „ensuite“. Und natürlich ein Arbeits- oder Gästezimmer, denn auf Besuch sollten Sie sich künftig vermehrt einstellen.

Im Untergeschoss findet nun endlich der lang-ersehnte Fitnessbereich mit großer Sauna Platz. Durch die hohe Decke mit Gewölbe, Tageslicht und dem direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten werden Sie diese Oase der Ruhe besonders genießen.

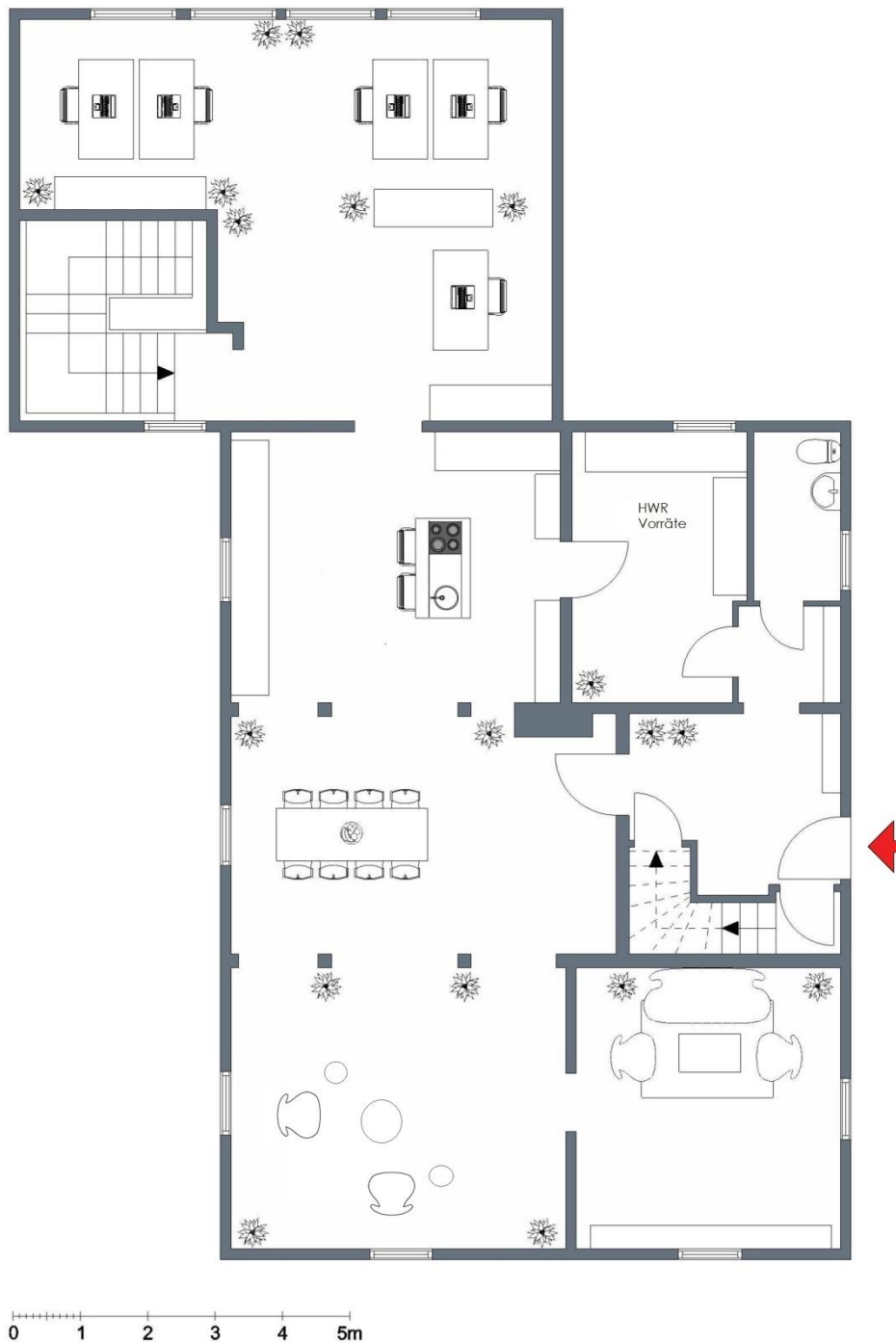
Sie sind Freiberufler und haben auch einige Mitarbeiter? Dann bietet sich der „Wintergarten“ als ideales Büro an. Dieser verfügt über einen eigenen Eingang und eigene WCs für Damen und Herren, so gelangen Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden in Ihr Büro, ohne Ihr Privatleben oder Ihre Familie zu stören.

Lassen Sie sich von dieser ungewöhnlichen Immobilie inspirieren und setzen Sie Ihre Ideen in die Tat um.





ERDGESCHOSS



Grundrissvorschlag bei privater Nutzung.
 In der ehemaligen Gastro-Küche wurde eine Garderobe, ein
 Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum untergebracht.

Das Obergeschoss



Neben modernen Elementen, wie zum Beispiel den Downlights in der Decke, blicken Sie in jedem Raum auch auf restauriertes Fachwerk, das diese typische Gemütlichkeit ausstrahlt.





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, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Grundschule sowie einem Gymnasium.

Kurz & bündig

- Immobilie:** saniertes Fachwerkhaus, Teil eines ehemaligen Kirchguts
- Lage:** 51674 Wiehl, ca. 4 km bis zum Wiehler Stadtkern
- Baujahr:** ca. 1890, Denkmalschutz
- Sanierung:** 1996/1997
Wiederaufbau, Erweiterung und Kernsanierung
- Einzug:** nach Absprache
- Größe:** Erdgeschoss ca. 137,75 m² Wohnfläche inkl. Anbau
Obergeschoss ca. 103,03 m² Wohnfläche
Dachgeschoss ca. 80,21 m² Wohnfläche
insgesamt ca. 320 m² Wohnfläche und ca. 120 m² Nutzfläche im Untergeschoss
- Grundstück:** 1.670 m² in leichter Hanglage, sonnig, schöner alter Baumbestand, Naturdenkmäler
der Gartenbereich ist größtenteils eben und komplett nutzbar
- Ausstattung:** Im EG Eiche aus einem französischem Schloss, im Obergeschoss Parkett
Massive Eichentreppen. Im Anbau und Untergeschoss Fliesen
Anbau ca. 35 m² mit Wintergarten-Charakter durch großflächige Verglasung bis in den Giebel und hohe Decken (Eindeckung mit Schiefer)
Alle Bäder mit Fenster, hell und zeitlos. Das Masterbad mit Badewanne und Bidet
Antike Zimmertüren, Jahrhundertwende, mit Kastenschlössern
Zweiflügelige Holzfenster mit echten Sprossen im Haupthaus
Down-Lights im Obergeschoss und Dachgeschoss
zusätzlicher Speicherraum im Dachgeschoss
TV-, Internet- und Telefonanschluss in mehreren Wohnräumen
digitale Satelliten-Schüssel
mehrere Eingänge (Erdgeschoss sowie Untergeschoss) ermöglichen eine kombinierte berufliche und private Nutzung
- Je nach Anspruch und Geschmack ist eine Renovierung erforderlich. Dies bezieht sich jedoch hauptsächlich auf die Optik, da eine Kernsanierung 1997 erfolgte. Bisherige Nutzung als Restaurant bzw. Gaststätte mit Inhaber-Wohnung im Obergeschoss. Entsprechende Installationen sind vorhanden
- Keller:** großer Keller mit Kappendecke, direkter Ausgang in den Garten bzw. auf die Parkfläche. Insgesamt ca. 120 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Das Untergeschoss kann mit einem Fahrzeug direkt angefahren werden
- Heizung:** Öl-Zentralheizung. Warmwasserbereitung im Obergeschoss durch Untertischgeräte
- Abwasser:** Bio-Kläranlage
- Extras:** Fachwerkanwesen der besonderen Art. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl beruflich als auch privat. Relative Alleinlage am Waldrand
5 Minuten bis zur BAB A4 und 4 km bis Wiehl-Zentrum
- Kaufpreis:** € 335.000 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: Brigitte Graf-Farin, Leslie Farin, Fotolia.de
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.