

Exposé



Stilvolles Fachwerkanwesen mit loftigem Anbau bietet viel Platz für kreativen Freiraum, große Familien und Menschen mit Zukunftsvisionen. Das alles in sehr schöner Lage von Wiehl. Hier werden Sie gerne leben!

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

Bitte klingeln und eintreten!



Schon beim Klang der Türglocke an der antiken Haustür und beim Eintreten in dieses wunderschöne kernsanierte Fachwerkhaus werden Sie sich sofort heimisch fühlen. Eine gelungene Raumaufteilung und durchgängig hochwertige Materialien verleihen dieser Immobilie einen ganz besonderen Charme. Wer die Geschichte und Beständigkeit alter Häuser mag und auf modernen Wohnkomfort mit bodenständigem Luxus nicht verzichten mag, der ist hier genau richtig. Sie sind Freiberufler? Vielleicht sogar im kreativen Bereich? Dann werden Sie begeistert sein vom separaten Saalanbau mit herrlichem Loft-Feeling. Vielleicht wünschen Sie sich aber auch, dass die Großeltern in Ihrer unmittelbaren Nähe wohnen, während Sie mit den Kindern im Haupthaus leben. Oder vielleicht benötigen Sie als Paar ganz einfach nur Platz für ein ausgedehntes Leben mit vielen Hobbies und schätzen die Möglichkeit, den benachbarten Loftanbau zu vermieten, wenn Sie ihn nicht selber nutzen möchten. In welcher Lebensphase Sie sich auch immer befinden, diese besondere Immobilie bietet Ihnen viele Perspektiven und passt sich Ihrer Wohnsituation auf Wunsch immer wieder neu an.



Diese schöne Immobilie finden Sie in Morkepütz, einem Ortsteil von Wiehl und nur gut 2 km vom Wiehler Stadtzentrum entfernt. Morkepütz ist ein beliebtes Wohngebiet mit einem hübschen Dorfkern aus gepflegten Fachwerkhäusern. Hier lebt man gern, die Bewohner sind sehr freundlich und pflegen ihr Dorf.

Bringen Sie ein wenig Zeit mit und erleben Sie dieses wunderschöne Fachwerkhaus hautnah bei einer Tasse Kaffee. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier auf insgesamt rund 300 m² Wohnfläche Ihre Zukunft gestalten können. Gerne lade ich Sie dazu während einer individuellen Besichtigung ein.





Das Erdgeschoss

Das Haupthaus, das seinen Ursprung in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts hat, verfügt über ca. 225 m² Wohnfläche auf insgesamt drei Wohnebenen. Die geräumige Diele mit wunderschönem antiken Terrazzoboden erschließt im Erdgeschoss alle Räume. Neben einem geschmackvollen Gäste-WC und einem praktischen großen Hauswirtschaftsraum befinden sich im Erdgeschoss die große Wohnküche und das gemütliche Kaminzimmer. Die Küche verfügt über doppelflügelige Fenster, die sowohl nach Osten und nach Süden ausgerichtet sind und dadurch viel Sonne ins Haus lassen. Lassen Sie von hier Ihren Blick über die gepflegten Fachwerkhäuser auf der anderen Straßenseite schweifen. Beobachten Sie Ihre Kinder beim Spielen mit den Kindern aus der Nachbarschaft, während Sie in der modernen Küche das Essen zubereiten... Während der Kernsanierung wurden die Anforderungen an modernen Wohnkomfort umgesetzt, so verfügt die Küche beispielsweise neben den üblichen Anschlüssen auch über einen separaten Frischwasseranschluss für einen modernen „amerikanischen“ Kühlschrank, der Ihnen auf Knopfdruck kühles Trinkwasser, Eiswürfel und Crushed-Ice für Ihre Cocktailstunde spendet. Ein großer Esstisch findet in der Küche ebenfalls Platz, hier lässt es sich nach herzenslust Essen, Klönen und Spielen..



Der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss befindet sich angrenzend an Küche und Gäste-WC und ist großzügig und hell. Hier finden neben Waschmaschine und Trockner auch Dinge des täglichen Bedarfs Platz, so dass Sie nicht jedes Mal in den Keller hinab müssen, um eine Flasche Wasser hinauf zu holen.



Das Kaminzimmer

Gemütlicher Rückzugsort im Erdgeschoss ist das Kaminzimmer. Geräucherte Eiche als Bodenbelag vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Ruhe. Hier können Sie Ihren Feierabend bei einem knisternden Feuer und behaglicher Wärme genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen. Der moderne wasserführende Kaminofen beheizt auf Wunsch sogar das ganze Haus. Aber keine Sorge, heizen können Sie natürlich auch mit der zeitgemäßen Gaszentralheizung. In der Küche, den Wohnräumen und den Bädern liegt Fußbodenheizung, alle anderen Räume verfügen über moderne Heizkörper.





Das Obergeschoss

Über die gut 100 Jahre alte geschwungene Treppe gelangen Sie von der Eingangsdielen in das erste Obergeschoss. Auch hier werden Sie wieder von einer wunderschönen alten Fachwerkwand empfangen. Ein Bewegungsmelder in der hellen Diele sorgt dafür, dass das Licht sich automatisch einschaltet, wenn es benötigt wird. Auf dieser Etage finden Sie drei Schlafzimmer und gleich zwei Bäder vor



Die beiden kleineren Zimmer sind mit 15 m² bis 16 m² in etwa gleich groß und durch die über Eck angeordneten Fenster hell und lichtdurchflutet. Ideale Kinderzimmer! Sie machen sich aber auch gut als Arbeits- oder Gästebereich.



Neben modernen Elementen, wie zum Beispiel den Downlights in der Decke, blicken Sie in jedem Raum auch auf eine Wand mit restauriertem Fachwerk, das diese typische Gemütlichkeit ausstrahlt. Alle Wände und Decken des Hauses sind baubiologisch verputzt und hell gestrichen.

Das Obergeschoss

Das dritte Zimmer entpuppt sich als Traumraum und besticht nicht nur durch die Größe, sondern vor allem durch die luftige Deckenhöhe und das märchenhafte Flair. Bis in den First wurde dieser Raum geöffnet, hier können die Gedanken und Träume schweifen. Vielleicht Ihr neues Schlafzimmer? Neben Platz für Schränke und ein gemütliches Bett findet sich hier auch noch der Bereich für einen schönen Schminkplatz am Fenster.





Badevergnügen

Ganz besonders erwähnenswert sind auch die beiden Badezimmer im ersten Obergeschoss. Das helle und freundliche Duschbad, das sich ideal als separates Badezimmer für die Kinder eignet, sorgt für gute Laune am Morgen. Sehr exklusiv präsentiert sich das Masterbad: in edler Grauwacke gehalten und mit gedeckten Farben kombiniert fühlt man sich wie in einer Wellness-Oase.



Bauen Sie den Stress des Alltags bei einem ausgedehnten Bad in der Badewanne ab, erfrischen Sie sich in der großen begehbaren Dusche und erfreuen Sie sich jeden Tag aufs Neue an den geschmackvollen und hochwertigen Details dieses Badezimmertraums. Natürlich verfügt es auch über ein WC, ein Bidet sowie einen Doppelwaschtisch für ein entspanntes Miteinander am Morgen.





Die Galerieebene im Dachgeschoss präsentiert sich offen zur Diele und zum Schlafzimmer darunter. Hier haben Sie reichlich Platz für ein weiteres Schlafzimmer, einen privaten Arbeitsbereich oder ein zweites Wohnzimmer, ganz wie Sie mögen. Gönnen Sie sich hoch oben unterm Dach Freiraum für Ihren privaten Bereich. Vielleicht möchten Sie gerne wieder kreativ werden und Bilder malen oder Handwerken? Oder Schach spielen? Vielleicht möchten Sie hier aber auch einfach nur eine gemütliche Lesecke einrichten und dem Trubel im Haus ein wenig entgehen. Platz für Ihre Ideen ist jedenfalls vorhanden.

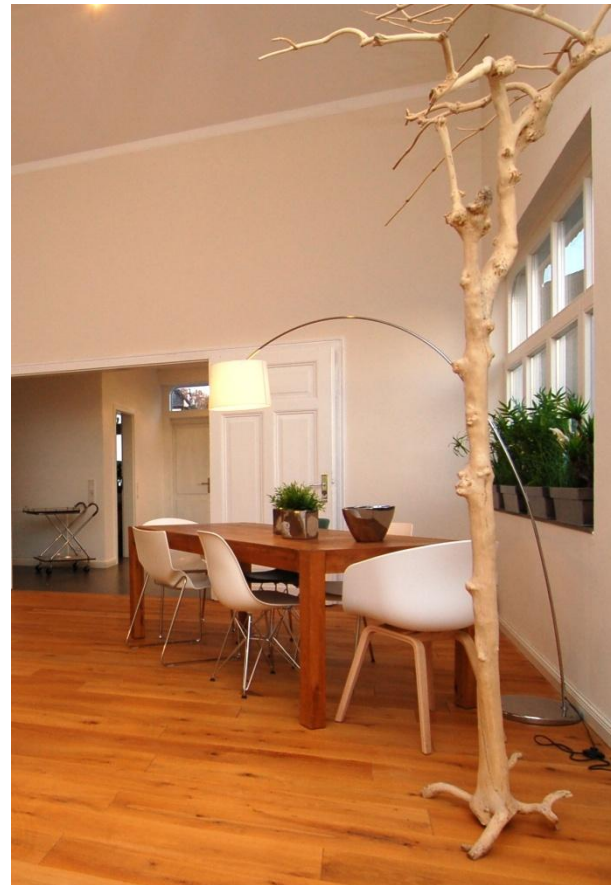
Das gesamte Haus wurde nach modernen Richtlinien saniert und gedämmt, das macht sich in den geringen Heizkosten deutlich bemerkbar. Die Dämmung des Daches wurde mit Isofloc, einem Zellulose-Dämmstoff, durchgeführt. Das Material ist umweltfreundlich und hat sich als optimaler Wärmeschutz etabliert. Es spart im Winter nicht nur Heizkosten, sondern wirkt im Sommer zusätzlich als effektiver Hitzeschutz. So wird Ihnen in den Sommermonaten auch nicht zu warm unterm Dach.





Der ehemalige Tanzsaal

In den Räumen des Erdgeschosses befand sich bis Anfang der 70er Jahre ein Kolonialwarengeschäft und eine Gastwirtschaft. 1913/14 wurde auf der Südseite ein Saal angebaut, der auch für Tanzveranstaltungen genutzt wurde. Dieser gut 75 m² große Saal ist heute die zweite Einheit dieses schönen Fachwerkanwesens. Mit einer Höhe von bis zu 4 m und der großen Fensterfront hat er durchaus Loftcharakter. Der große Raum ist durch eine denkmalgeschützte vierflügelige Holztür vom großzügigen Eingangsbereich abgeteilt und bietet sich sowohl zum Wohnen als auch für berufliche Zwecke an. Hier könnten Sie Ihr Atelier oder Ihren Ausstellungsraum einrichten und Ihre Kunden für Ihre Werke begeistern. Auch als Büro für Sie und Ihre Mitarbeiter ist er bestens geeignet. Und wenn Sie sich für ein Mehrgenerationenhaus interessieren, bietet sich der Saal sowohl für die erwachsenen Kinder als auch für die Großeltern an.





Der Anbau ist komplett barrierefrei und pflegeleicht gestaltet. Bei Bedarf lässt sich eine kleine Rampe zur Überbrückung der beiden Eingangsstufen einbauen. So wird aus dem chicen loftartigen Raum ein seniorengerechtes Zuhause. Eine interessante Option für die Zukunft. Oder für die Großeltern.

Wie auch das Haupthaus wurde der ehemalige Tanzsaal liebevoll kernsaniert und mit moderner Technik sowie Fußbodenheizung wohnlich ausgestattet. Ein geräumiges modernes Duschbad mit bodengleicher Echtglas-Dusche und viel Tageslicht sowie die Möglichkeit, eine kleine Teeküche oder auch eine große Wohnküche einzurichten lassen viel Freiraum für Ihre individuelle Planung.

Im gesamten Haus finden Sie neben heimischer Grauwacke und modernen Fliesen auch Vollholzböden und -treppen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt neben der Verwendung massiver Hölzer auch der Kalkputz mit mineralischen Spezialfarben. Das Fachwerk wurde aus Lehm komplett neu ausgemauert. Hier wurde während der Sanierung viel Wert auf natürliche und hochwertige Materialien gelegt. Die Kernsaniierung dieses Fachwerkanwesens wurde im Herbst 2010 abgeschlossen. Neben sehr viel Eigenleistung wurden nachweislich mehr als 370.000 Euro in die Modernisierung investiert.





der Garten

Das gesamte Grundstück ist rund 880 m² groß. Das Fachwerkhaus mit dem angebauten Tanzsaal befindet sich auf dem vorderen südlichen Teil des Grundstücks. Auf dem höher gelegenen Bereich oberhalb der Bruchsteinmauer befand sich früher eine Scheune. Dieses Grundstück wird seit Jahren als Garten genutzt und ist mit seiner großen Rasenfläche und einigen Obstgehölzen sehr pflegeleicht.

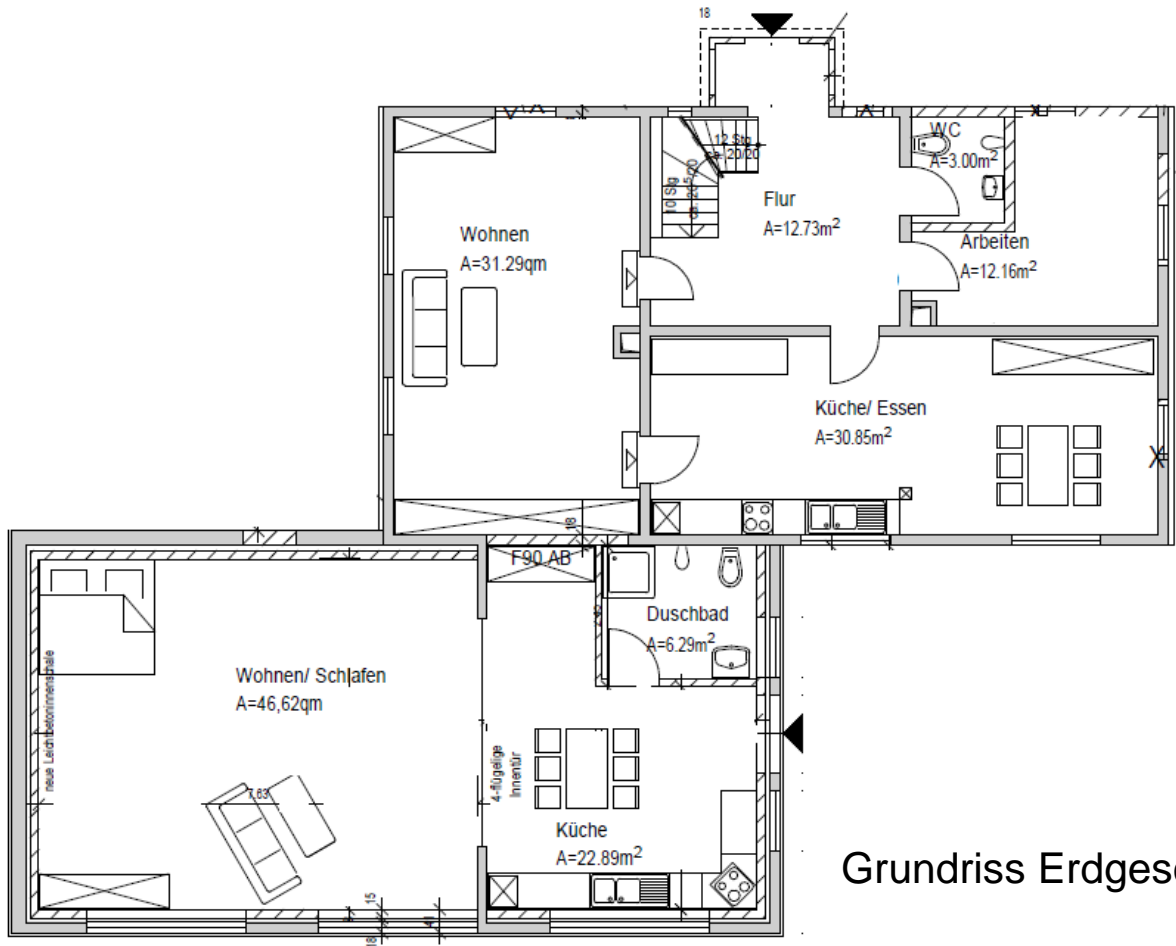
Das Grundstück ist nicht eingezäunt und bietet derzeit auch noch keinen nennenswerten Sichtschutz. Dies lässt sich aber sehr einfach ändern, damit Sie künftig viel Privatsphäre auf Ihrem schönen Stück Land genießen können.

Freuen Sie sich auf schöne Grillabende und behagliche Stunden im Kreise Ihrer Freunde und Ihrer Familie!



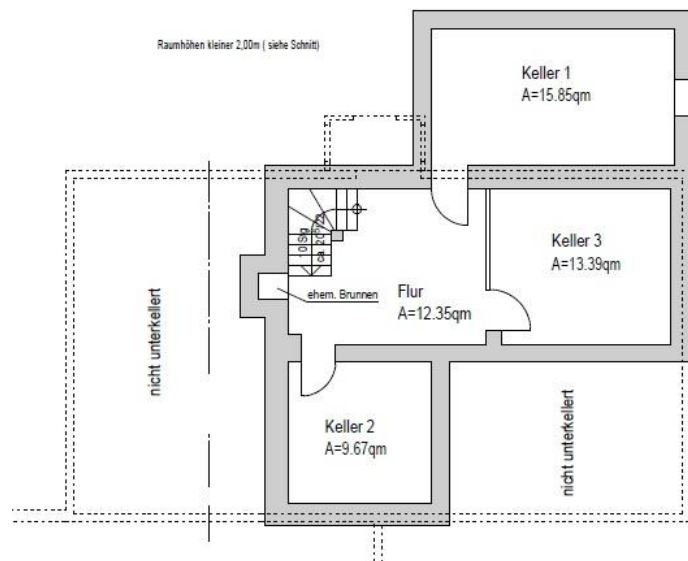
Vor dem Haus befindet sich ein rund 120 m² großer mit Natursteinpflaster belegter Platz, auf dem problemlos sechs bis sieben Fahrzeuge parken können. Ideale Voraussetzungen, falls Sie selber viel Stellfläche benötigen oder häufiger Kunden erwarten.

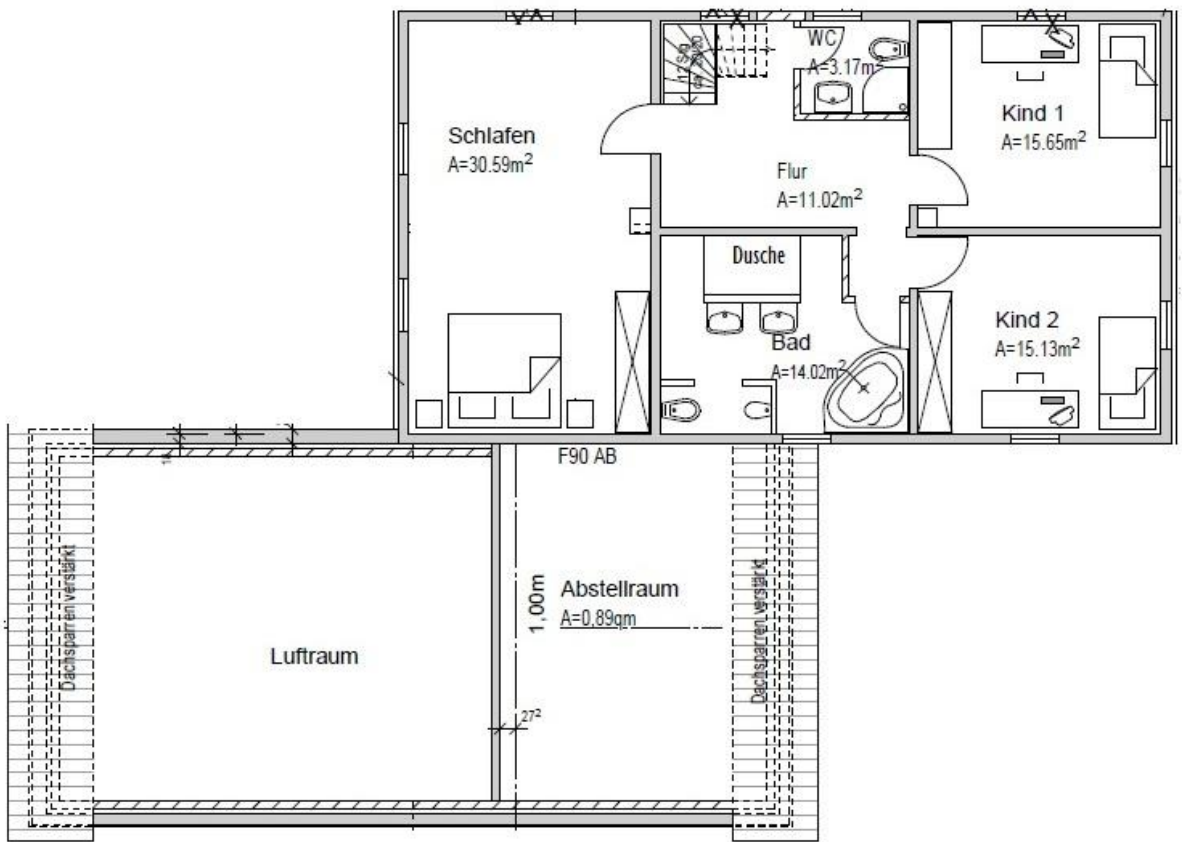




Grundriss Erdgeschoss

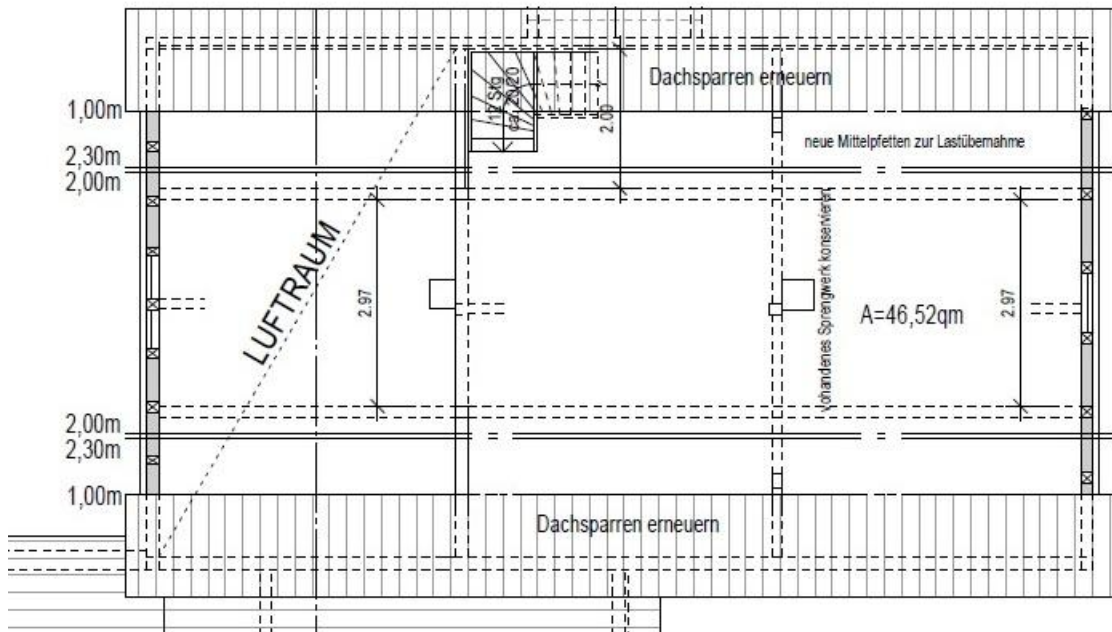
Grundriss Keller





Grundriss Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss



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:** Bergisches Fachwerkhaus, kernsaniert.
Haupthaus mit Anbau, einem ehemaligen Tanzsaal.
- Lage:** 51674 Wiehl, Morkeputz. Ca. 2 km bis zum Wiehler Stadtkern.
- Baujahr:** um 1700 - 1750, sowie 1913/14, Denkmalschutz
- Sanierung:** Frühjahr 2006 bis Herbst 2010 energetische Sanierung nach Vorgaben der KfW unter Einhaltung der damaligen EnEV, Neubaustandard, Überwachung durch Bauingenieur. Baubiologisch hochwertige Sanierung.
Die Sanierungskosten können in einer Höhe von 370.000 Euro nachgewiesen werden, zusätzlich wurde sehr viel Eigenleistung eingebracht.
- Einzug:** nach Absprache
- Größe:** insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche: Haupthaus ca. 225 m², Saalanbau ca. 75 m².
- Grundstück:** ca. 880 m² in leichter Hanglage. Das Grundstück ist geteilt in 559 m² (mit Haupthaus und Anbau) und 311 m². Das kleinere Grundstück kann bebaut werden.
- Ausstattung:** Alle Räume mit Kalkputz und mineralischen Farben. Fußbodenheizung in Küche, Kaminzimmer, dem kompletten Saalanbau sowie in allen Bädern.
TV-, Internet- und Telefonanschlüsse in allen Wohnräumen.
Fenster im Erdgeschoss haben abschließbare Fensteroliven.
Haustür ca. Gründerzeit mit moderner 3-fach Schließanlage.
Antike Zimmertüren, massiv Eiche geölt, Jahrhundertwende, mit Kastenschlössern, Türzargen ebenfalls Eiche massiv geölt.
Terrazzoboden und Treppe im Eingangsbereich ca. 1913/14.
Wasserführender Kamin, Heizungsanlage kann neben Gas auch durch Holz befeuert werden.
- Bäder:** Massive Holzböden in Eiche bzw. Esche, meist geölt.
Gäste WC mit Villeroy & Boch Keramik, handgemalte Bodenfliesen, Naturstein-Handwaschbecken auf einer Grauwacke Auflage.
Duschbad mit Tageslicht, Ausstattung von Villeroy & Boch und Duravit, helle freundliche Farben, Fußbodenheizung.
Tageslichtbad mit großer bodenebener Dusche (ca. 120 x 80 cm) davor zwei Waschtische von Duravit, auf Grauwacke aufgelegt, Bidet und WC von Duravit sowie eine Badewanne. Fliesen in grau Großformat 60 x 60 cm, im Nassbereich auch an den Wänden. Wandheizkörper für Handtücher. Fußbodenheizung.
Duschbad im Saalanbau mit bodengleicher Ganzglasdusche, Waschbecken auf Grauwacke, Ausstattung von Duravit, Fußbodenheizung.
- Keller:** Bruchsteinkeller mit Brunnen, ein Raum ist trocken, die anderen haben die übliche Feuchtigkeit eines Bruchsteinkellers, die Heizungsanlage ist hier installiert.
- Waschen:** Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner im Erdgeschoss.
- Parken:** Natursteinpflaster vor dem Haus mit 6 bis 7 PKW-Stellplätzen, Bau eines Carports möglich
- Heizung:** Gas-Zentralheizung.
- Extras:** Fachwerkanwesen der gehobenen Kategorie. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Weitere Bebauung des Grundstücks mit separatem Einfamilienhaus möglich.
- Kaufpreis:** € 399.000 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.