

Exposé



Architektonisches Juwel auf traumhaftem
parkähnlichen Grundstück.

Ideal für Freiberufler oder als Mehrgenerationenhaus.
Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum.

Smmotionelles

Brigitte Graf-Farin

Herzlich Willkommen!



Diese Immobilie überzeugt durch ihre extravagante Architektur und das parkähnliche Grundstück. Ein ideales Zuhause für Menschen mit einem besonderen Anspruch an Wohn- und Lebensqualität.

Das Herz des Hauses bildet der kommunikative und gemütliche Wohnbereich, der teilweise bis in den Giebel geöffnet ist und seinen Bewohnern zu jeder Tageszeit einen unvergleichlichen Lichteinfall aus verschiedenen Himmelsrichtungen bietet. Ein Physiker hat dieses Haus 1987 entworfen und genau diesen wunderbaren Effekt beabsichtigt. Viele schöne Holzfenster und der tolle Blick in die Natur und den riesigen Garten tragen zur Entspannung bei. Auf knapp 4.500 m² wurde hier ein Paradies aus pflegeleichter Rasenfläche, blühenden Staudengärten und waldähnlicher Randbepflanzung angelegt.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, so dass sich nicht nur Ihre Kinder, sondern auch Ihre Vierbeiner nach Herzenslust austoben können. Sie haben schon immer von einem eigenen Schwimmteich oder einem schönen Pool geträumt? Lassen Sie Ihre Träume wahr werden, Platz ist dafür reichlich vorhanden. Trotz der Größe ist dieses fantastische Grundstück recht pflegeleicht, das entsprechende Personal können Sie sich also erst einmal sparen. Gärtnern Sie nach Herzenslust - vielleicht möchte Ihr Ältester gerne die Aufgabe übernehmen, mit dem Aufsitzmäher den Rasen zu schneiden. Erfreuen Sie sich an reichlich blühenden Blumenbeeten und relaxen Sie nach getaner Arbeit unter einem der alten Bäume oder vor einem knisternden Feuer im schönen Kaminofen.

Konzipiert als Einfamilienhaus mit zwei Einliegerappartements, bietet Ihnen dieses freistehende Haus größtmögliche Flexibilität. Sie sind Freiberufler und möchten Wohnen und Arbeiten verbinden? Sie haben (fast) erwachsene Kinder oder möchten Ihre Eltern zu sich holen? Hier verfügt jeder über sein eigenes Reich inklusive Küche, verbunden mit der Sicherheit in unmittelbarer Nähe zu wohnen. Oder Sie genießen einfach die Möglichkeit, die Appartements gewinnbringend zu vermieten. Diese Immobilie stellt sich jedes Mal neu auf Ihre individuellen Bedürfnisse ein. Natürlich können Sie sie auch als großzügiges Einfamilienhaus bewohnen, so wie es die jetzigen Bewohner tun. Derzeit sind die Appartements innen durch Türen mit dem Haupthaus verbunden.



Der Eingang des Haupthauses liegt zentral in der Mitte des Gebäudes, das „halbmondförmig“ angeordnet ist. Die Einliegerwohnungen haben ihre Zugänge jeweils links und rechts neben dem Haupthaus, dies ermöglicht allen Bewohnern ein Höchstmaß an Privatsphäre. Diese ungewöhnliche Bauform macht gleichzeitig den besonderen Reiz aus. Die Immobilie hebt sich deutlich ab vom monotonen Einerlei der normalerweise viereckigen Gebäude, die allenfalls über einen Erker oder Anbau zur Auflockerung verfügen. In den Hang gebaut, verfügt das Haupthaus über unterschiedliche Wohnebenen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss. Die offenen Räume im Erdgeschoss erhalten dadurch auch optisch einen „eigenen Rahmen“.

Der Wohnbereich



Das Haupthaus ist mit ca. 190 m² Wohnfläche wunderbar für eine Familie geeignet. Das Erdgeschoss präsentiert sich offen und kommunikativ. Hier werden Sie herrliche Stunden mit lieben Freunden verbringen. Im Sommer haben Sie für ausgedehnte Grillabende und Partys reichlich Platz auf der Terrasse und im angrenzenden Garten. Feiern Sie bis zum nächsten Morgen, hier stören Sie niemanden.

Das Grundstück grenzt an ein Naturschutzgebiet, Nachbarn haben Sie lediglich auf der anderen Hausseite. Und in der kühleren Jahreszeit machen Sie es sich vor dem modernen Kaminofen gemütlich. Genießen Sie gute Gespräche und fröhliche Spielabende beim Knistern des wohligen Ofenfeuers. Die Galerie über dem Wohnbereich wird durch die großen Dachfenster herrlich lichtdurchflutet. Hier ist der ideale Platz für Ihr privates Wohnzimmer oder auch Ihren Kreativbereich. Lassen Sie einfach Ihrer Fantasie freien Lauf und richten Sie sich hier Ihren Lieblingsplatz ein.





Die Küche

Reichlich Stauraum ist rund um das Haus und darunter eingeplant. Beispielsweise findet im gut belüfteten Keller unter dem Gebäude der Aufsitzrasenmäher ebenso Platz wie die Vorräte an Kaminholz und Ihr Werkzeug. In die große Doppelgarage, die ins Haus integriert ist, passen bequem Ihre beiden Fahrzeuge. Und selbst der größte Regen stört Sie nicht, da Sie von der Garage trockenen Fußes in Ihr Haus gelangen und der Großeinkauf bequem in den Hauswirtschaftsbereich zwischen Garage und Küche einsortiert werden kann.



Die Küche ist freundlich und offen gestaltet. Hier haben Sie einen schönen Blick in den Vorgarten und auf eintreffende Besucher sowie zur anderen Seite in den herrlichen Garten. Dort befindet sich auch ein schöner Platz fürs Frühstück oder die kleine Mahlzeit zwischendurch. Die hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten kann auf Wunsch übernommen werden.

Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung. Dies ist sehr praktisch, da im Erdgeschoss des Hauses sowie in den Einliegerwohnungen zeitlose helle Fliesen verlegt sind. Die Galerie sowie die Kinderzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt. Von 2000 bis 2010 wurden erhebliche Modernisierungen durchgeführt. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Pflegezustand. Eine Übersicht über die durchgeführten Modernisierungsarbeiten erhalten Sie gerne während Ihrer individuellen Besichtigung.

Das Schlafzimmer



Das große Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoss, das durch die Hanglage zur Gartenseite hin eine Etage höher liegt. Von hier treten Sie auf den umlaufenden Balkon und fühlen sich gleich wie im Urlaub. Das satte Grün der Bäume vermittelt ein herrliches Gefühl, fast wie in einem gut geschützten Baumhaus. Der überdachte Balkon führt Sie auf die Terrasse, auf der Sie wunderbar frühstücken können. Lassen Sie Ihren Blick über Ihren grandiosen Garten schweifen und schalten Sie einfach mal ab. Im unteren Bereich schließt das Grundstück mit einem kleinen Bachlauf ab.



Die Kinderzimmer



Die Kinderzimmer befinden sich auf der oberen Wohnebene im Dachgeschoss. Beide Räume sind gleich geschnitten und verfügen über eine kleine Galerie, auf der geschlafen und gespielt werden kann. Ebenso gibt es von beiden Räumen aus Zutritt zum eigenen Balkon. Der vorgelagerte Raum verbindet die Kinderzimmer mit dem modernen hellen Badezimmer, das selbstverständlich über ein Fenster verfügt. Endlich Entspannung am Morgen, da Eltern und Kinder jeweils über ein eigenes Bad verfügen. Als gemeinsames Spiel- oder Computerzimmer könnte der vorgelagerte Wohnraum von den Kindern genutzt werden. Hier lässt sich aber auch prima ein schönes Arbeitszimmer einrichten.

Die Modernisierungen



Nach einem Eigentumswechsel wurden von 2000 bis 2010 an diesem außergewöhnlichen Anwesen umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Hier eine kurze Übersicht der wesentlichen Arbeiten:

- Außenputz sowie Holzfassade in Meranti und sibirischer Lärche wurden erneuert.
- Das komplette Dach (ca. 450 m² Fläche) mit Lattung, winddichter Folie und neuen Tonziegeln versehen sowie Dachflächenfenster eingebaut. Teilweise Erneuerung der Dachdämmung.
- Erneuerung Innenputz sowie Fliesen in Garage und Keller. Streichputz im gesamten Innenbereich.
- Glasfasertapete Küche. Erneuerung von allen 4 Bädern mit zeitlosen Fliesen und Sanitärobjekten.
- Wanddurchbrüche zu den Einliegerwohnungen wurden erstellt (diese sind einfach wieder zu schließen).
- Teilweise Erneuerung der Innendecken mit Rigips und 200 mm Isolierung inkl. Down-Lights, teilweise Erneuerung der Holzdecken. Innentreppe aus 1 Buchenstamm und Galeriegeländer in Buche.
- Sanierung des Balkongeländers und Beplankung von Balkonen und Terrasse mit Bankirai.
- Fehlerstromschutzschalter in allen Stromkreisen.
- Kaminofen mit Edelstahlkamin. Gasheizung 24 KW Niedertemperatur.
- Neue Beplankung der Garagentore.
- Verbreiterung der Auffahrt mit neuer Entwässerung im Einfahrtsbereich sowie Pflasterung. Teilweise Oberflächenwasser in Sickergruben. Trockenmauern aus Grauwacke, Mauern mit Pflanzkübeln.
- Modellierung des Grundstücks, komplette Bepflanzung durch Gartenbaubetrieb. Zaunanlage 1,5 m hoch, Toranlage mit 2 Toren je 3 m breit.
- Außenbeleuchtung, großer Hundezwinger.



Die Einliegerwohnungen



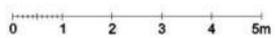
Die Apartments haben keine Stufen innerhalb des Wohnraums, so eignen sie sich auch gut für ältere Menschen. Hier haben Sie endlich Ihre Eltern in Ihrer unmittelbaren Nähe, wobei doch jeder sein eigenes Leben fortführen kann.

Mit einer Größe von ca. 38 m² und ca. 42 m² sind sie ideal für ein bis zwei Personen geeignet. Jedes Apartment verfügt natürlich über ein Tageslicht-Badezimmer sowie Anschlüsse für eine eigene Küche. Ebenso gehört ein eigener Balkon zu jeder Einheit dazu. Mehr Privatsphäre geht nicht.

Ideal auch zur Vermietung!



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



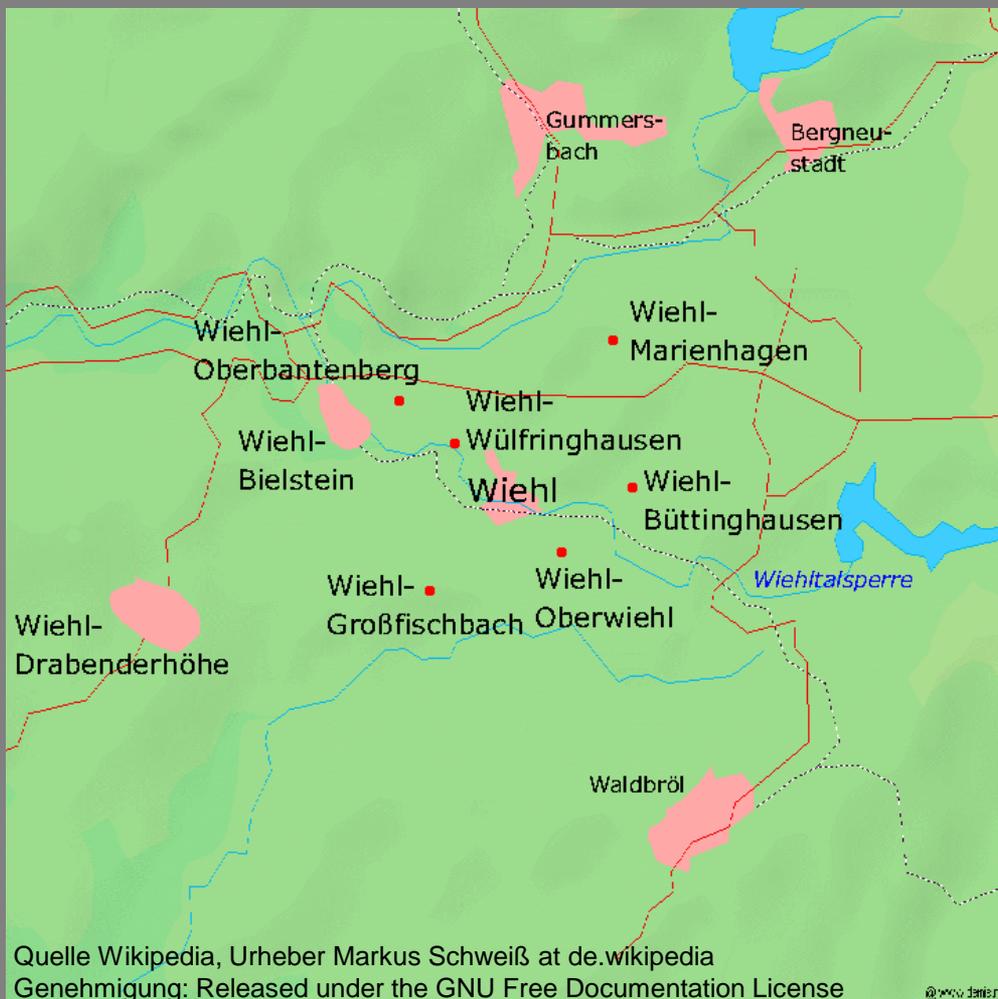
0 1 2 3 4 5m

Oberbergisches Land

Dieses schöne Anwesen finden Sie im „Oberbergischen“ im Regierungsbezirk Köln, zwischen Wiehl und Reichshof. Die wunderschöne Natur in der Nähe der Wiehltalsperre, ausgedehnte Wanderwege, eine Vielzahl an sportlichen Möglichkeiten und kulturelle Highlights machen den Oberbergischen Kreis nicht nur zu einem beliebten Urlaubsort, sondern vor allem auch zu einem beliebten Wohnstandort. Es gibt viele kleine und mittelständische Unternehmen im Bereich Kunststoffverarbeitung, Metallverarbeitung, Autozulieferindustrie sowie Dienstleistungen. Die Arbeitslosenquote liegt deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Zur nächsten Autobahnauffahrt der BAB 4 benötigen Sie rund 8 Minuten, die Stadt Wiehl ist mit dem Auto in ca. 12 Minuten erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von maximal 2,5 km rund um die angebotene Immobilie.

Neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten bietet dieser Kreis eine große Auswahl an Sportmöglichkeiten. Fußball auf Kunstrasenplätzen, gepflegte Tennisbahnen, verschiedene Pferdesportanlagen, eine 9-Loch-Golfanlage, mehrere Hallen- und Freibäder sowie das nahegelegene Wintersportgebiet Eckenhagen lassen keine Wünsche offen.



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 Kneipanlage. 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 und Reichshof bieten seinen Bewohnern eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen sowie mehreren weiterführenden Schulen.

Kurz & bündig

- Immobilie:** architektonisch ausgefallenes Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen
Lage: Oberbergisches Land, Nähe Reichshof und Wiehl
Baujahr: 1987
Sanierung: umfassend modernisiert von 2000 bis 2010
Einzug: nach Absprache
- Größe:** insgesamt ca. 270 m² Wohnfläche und ca. 48 m² Nutzfläche
Haupthaus ca. 190 m² Wohnfläche, 2 Bäder und 3 Schlafzimmer
Einliegerwohnung ca. 42 m² Wohnfläche, 1 Schlafzimmer, Balkon
Einliegerappartement ca. 38 m² Wohnfläche, Balkon
- Grundstück:** parkähnlicher Garten 4.460 m² in Hanglage, sonnig, schöner alter Baumbestand, Bachlauf am Ende des nicht einsehbaren Grundstücks. In 1,50 m Höhe komplett eingezäunt. Pflegeleichte Rasenfläche. Balkone und Terrasse in Bankirai
- Ausstattung:** offener Wohn-Essbereich mit Galerie, Kaminofen
Galeriefenster mit 3-fach-Verglasung
Fußbodenheizung
im EG und den Einliegerwohnungen pflegeleichte helle Fliesen, im OG Teppichboden
massive Buchentreppe aus nur einem Stamm
alle Bäder erneuert, zeitlos weiß mit Badewanne oder Dusche, Fenster
Zimmertüren aus Holz, Decken teilweise Holzvertäfelung
teilweise moderne Down-Lights in verputzten Decken
TV-, Internet- und Telefonanschluss in mehreren Wohnräumen
digitale Satelliten-Schüssel / Kabelanschluss
mehrere Eingänge ermöglichen eine kombinierte berufliche und private Nutzung
- sehr gepflegtes Anwesen mit moderner Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Bau weiterer Parkplätze bzw. eines Carports zusätzlich zur Doppelgarage wurde bereits genehmigt
hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten kann übernommen werden
- Keller:** Haupthaus teilweise unterkellert mit Platz für Kaminholz, Gartengeräte, Aufsitzmäher
mehrere Abstellräume harmonisch ins Haus integriert
- Garage:** große Doppelgarage
- Heizung:** Gasheizung 24 KW Niedertemperatur. Warmwasserbereitung durch Untertischgeräte und Durchlauferhitzer
- Umgebung:** in ruhiger Sackgasse, Nachbarn nur zur einen Seite. Das Grundstück grenzt an ein Naturschutzgebiet.
- 8 Autominuten bis zur BAB A4 und 12 Minuten bis Wiehl-Zentrum
Kindergärten, Grundschule, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 2,5 km.
- Kaufpreis:** € 338.000 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.