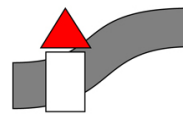


Außergewöhnliche Maisonette-Galerie-Eigentumswohnung über den Dächern von Marienheide



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66810-4324

Wohnfläche 348 m²

Objektbeschreibung

Grundstück: Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 348 m² großen Grundstück in ruhiger Lage im Zentrum von Marienheide. Objekt / Bauweise / Baujahr: Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten wurde ca. 1983 in konventioneller dreigeschossiger Massivbauweise errichtet und ist überwiegend unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich die jeweiligen Kellerräume, der Heizungsraum, der allg. Wasch- und Trockenraum und die zur Wohnung gehörende Doppelgarage (als Hausgarage) mit angrenzendem Lagerraum. Insgesamt befindet sich das Mehrfamilienhaus in einen guten Allgemeinzustand. Die Verwaltung des Mehrfamilienhauses erfolgt durch ein professionelles Verwaltungsunternehmen. Die Maisonette-Galerie-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und in der Dachspitze des Mehrfamilienhauses. Im Jahre 2008 wurde auf Wunsch des Eigentümers der Wohnung eine eigene freistehende Aufzugsanlage (Hydrauliktechnik mit einer Tragkraft von bis zu 300 kg) baurechtlich genehmigt und errichtet. Das selbsttragende Schachtgerüst aus Stahlprofilen (Farbe: weiß) ist mit Sicherheitsglas verkleidet und bietet dem Bewohner neben dem allgemeinen Treppenhaus eine direkte Verbindung von der Doppelgarage bis zur ca. 17 m² großen Dachterrasse der Wohnung. Wohn-/Nutzfläche / Aufteilung / Ausstattung: Insgesamt hat die Maisonette-Galerie-Wohnung eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 225 m². Davon befinden sich ca. 144 m² Wohnfläche in der Dachgeschossebene und ca. 81 m² Nutzfläche in der Dachspitze. Über die Wohnungseingangstür gelangt man in den großzügigen Flur der Wohnung, welcher der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist. Von hier aus gelangt der Bewohner in alle anderen Räumlichkeiten der Dachgeschossebene. Hier befindet sich auch die schöne und offene weiße Holztreppe, die die Dachgeschossebene mit den Flächen der Dachspitze verbindet. Der Flur, die Küche, das Badezimmer, das Gäste-WC und der Wohn- und Essbereich wurden mit großformatigen weißen Bodenfliesen versehen. Durch die offene Bauweise gelangt man übergangslos von dem Flur in den ca. 52 m² großen und repräsentativen Wohn- und Essbereich. Dieser Bereich ist durch die überwiegend bodentiefen und deckenhohen Fenster- und Balkontüranlagen und des mittig angelegten offenen Luftraums zur Dachspitze lichtdurchflutet. Das außergewöhnliche Ambiente wird durch die Großzügigkeit, die Aufteilung, den hier befindlichen Kaminofen, die Holzstielebalken an der Decke und die Einbauspotlights zusätzlich unterstrichen. Vom Wohn- und Essbereich sind der ca. 7 m² große Balkon (Süd/Ost-Ausrichtung) und die ca. 17 m² große Balkon-Terrasse (Süd/West-Ausrichtung) über entsprechende Schiebetüranlagen begehbar. In den Sommertagen sorgen eine Markise auf dem Balkon und eine Überdachung auf der Balkon-Terrasse für die Beschattung. Beide Außenflächen wurden mit Steinplatten versehen und die Balkon-Terrasse verfügt zusätzlich über eine Außenwasserentnahmestelle. Auf der Balkon-Terrasse befindet sich auch der Zu-/Austritt in die vorherig beschriebene eigene Aufzugsanlage. Durch die großen Fensterflächen und von den Außenflächen hat der Bewohner einen schönen Ausblick. Vom Flur aus kann der Bewohner das innenliegende Gäste-WC betreten. Das Gäste-WC wurde vor ca. 13 Jahren modernisiert und mit hellen Fliesen und hellen Sanitärgegenständen ausgestattet. Neben den üblichen Sanitärgegenständen (WC und Waschbecken) wurde hier auch ein Urinal eingebaut. Das Gäste-WC kann aufgrund der Ausstattungsmerkmale als zeitgemäß beziffert werden. Der Küchenbereich ist mit Hilfe einer Milchglas-Schiebetür vom Flur getrennt und mit ihren ca. 20 m² Fläche (inkl. Hauswirtschaftsraum) als geräumig zu bezeichnen. Die weiße Küche mit grauer Stein-Arbeitsplatte kann unentgeltlich übernommen werden und die zusätzlich verbauten weißen Einbauschränke bieten viel Stauraum. In der Vergangenheit wurde ein Teil des Küchenbereich in Form eines Hauswirtschaftsraumes getrennt. Neben weiterer Staufläche sind im Hauswirtschaftsraum auch ein zusätzliches Fenster und entsprechende Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner vorhanden. Das Eltern-Schlafzimmer (ca. 20 m²) und das Kinder-/Gästezimmer (ca. 17 m²) sind jeweils mit Teppichboden versehen. Das Eltern-Schlafzimmer hat einen Zutritt zu einem weiteren Balkon (ca. 7 m² mit Nord / Ost-Ausrichtung). Auch diese Balkonanlage ist mit Steinplatten und einer Markise versehen. Des Weiteren gelangt man vom Eltern-Schlafzimmer in das Haupt-Badzimmer mit einer Größe von ca. 7,5 m². Ein großes Fenster bietet genügend Tageslicht und Be-/Entlüftungsmöglichkeiten. Neben einem Waschbecken, einem WC wurde das Badezimmer auch mit einer Eck-Badewanne, einem Bidet und Deckenspotlights ausgestattet. Die Farbgebung der Wandfliesen und der Sanitärgegenstände strahlen den Charme der 80iger Jahre aus. Über die weiße offene Holztreppe kann die Fläche in der Dachspitze betreten werden. Die komplette Fläche auf dieser Ebene hat aufgrund der Großzügigkeit, der großen Fensteranlagen, der hohen Decken (bis zur Dachspitze offen), des Galeriebereiches (mit Blick in den Wohn- und Essbereich) einen hohen Nutzwert und bietet ein außergewöhnliches Ambiente. Aufgrund der damaligen Baugenehmigung ist diese Fläche jedoch nur als Aufenthaltsfläche/Nutzfläche deklariert worden und wird aus diesem Grund auch nur als Nutzfläche angeboten. In der Dachspitzenebene befindet sich ein ca. 30 m² großer Hobbyraum, eine Sauna mit sep. Duschbad (ca. 13 m²) und der offene Flur- und Galeriebereich mit ca. 39 m². Die boden- und deckenhohe Fensteranlage im Galeriebereich bieten einen großartigen Blick und lassen viel Licht in diesen Bereich. Die anderen Räume werden durch große Dachflächenfenster mit Licht versorgt. Im Kellergeschoss befindet sich u. a. der der Wohnung zugeordnete Kellerraum. Der Kellerraum ist gemauert (blickdicht), hat eine Größe von ca. 12 m² und verfügt über eine normale Tür. Des Weiteren befinden sich im Kellerbereich die Kellerräume der anderen Wohneinheiten, der allg. Hausanschlussraum, der allg. Heizungsraum und der allg. Wasch- und Trockenraum. Neben der der Wohnung zugeordnete Doppelgarage mit angrenzendem Lagerraum (als Hausgarage) befindet sich der Zu- und Austritt in die eigene Aufzugsanlage. Allgemeine Ausstattungsmerkmale: Isolierverglaste Kunststofffenster, Gas-Zentralheizung (Baujahr 2010) mit dezentraler Warmwasserversorgung, Gegensprechanlage, SAT-TV, großer Kellerraum, 2 Balkone und eine Balkonterrasse, Kaminofen, eingelassene Deckenspotlights, eigene Aufzugsanlage, eigene Sauna, Doppelgarage mit angrenzendem Lagerraum, Einbauküche, allg. Wasch- und Trockenraum etc. PKW-Stellplätze: Zu der Wohnung gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und angrenzenden Lagerraum. Weitere öffentliche PKW-Stellplätze befinden sich in direkter Umgebung. Bezug: Das Kaufobjekt kann ohne Miet- und/oder Pachtverhältnisse zum 01.07.2024 an einen Eigennutzer übergeben bzw. für einen Kapitalanleger neu vermietet werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf! Pflichtangabe nach der Energieausweispflicht, EnEV Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom: 16.11.2018 bis 15.11.2028 Energieverbrauchskennwert: 130,5 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Erdgas

Lage

Lagebeschreibung: Die zum Verkauf stehende Maisonette-Galerie-Wohnung befindet sich in ruhiger Zentrums Lage von Marienheide. Die Gemeinde Marienheide liegt inmitten des Bergischen Landes - etwa 50 Kilometer entfernt von Köln und ist ein attraktiver Wohnort in einer abwechslungsreichen

Landschaft mit einem großen Freizeit- und Erholungsangebot. Die Nachbarstädte Wipperfürth (ca. 12 km), Meinerzhagen (ca. 10 km) und Gummersbach (ca. 9 km) sind mit dem PKW oder dem öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) schnell erreichbar. Die Regionalbahn (RB25) bietet eine stündliche Verbindung zwischen Lüdenscheid und Köln. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, Gesamtschule, Sportstätten, Kirchen, Ärzte, Apotheken und gastronomische Betriebe) sowie der Busbahnhof und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.



