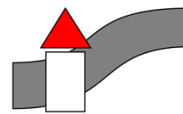


GenerationenWohnen oder Leben mit der großen Familie - mitten in Hoffnungsthal!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66340-10847b

Wohnfläche 1069 m²

Objektbeschreibung

Viel Platz, mitten in Hoffnungsthal. Das charmante Ursprungshaus aus der Jahrhundertwende mit den original erhaltenen Sprossen-Fenstern und Dielenböden wurde 1991 in mehrere Richtungen erweitert. Das Privathaus erhielt mehr Platz und nebendran entstand ein Gewerbeteil, der bis 2020 als Tierarztpraxis genutzt wurde. Hier ließe sich auch wunderbar eine barrierefreie Wohnung für die (Groß-)Eltern einrichten. Ob als Einfamilienhaus für die große Familie oder Mehrgenerationen-Wohnen, als Doppelhaus für zwei Familien oder als Wohn- und Geschäftshaus - hier ist vieles möglich! Und das tolle, große Grundstück bietet Abstand vom Alltag und Erholung pur! Ein ökologischer und artenreicher Garten mit bunter Vielfalt und Natur-Berggarten.

Lage

Hoffnungsthal: Der bei jungen Familien beliebteste Stadtteil Rösraths, zählt inzwischen dank seiner guten Anbindung längst zum erweiterten Kölner Speckgürtel. Kulturell, sozial und wunderschön grün eingebettet finden Sie hier alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten und Grundschule sowie das idyllische, neu gestaltete Freibad. Jeden Samstag bietet vor Ihrer Tür der Wochenmarkt eine große Vielfalt an regionalen und internationalen Spezialitäten und frischen Produkten. Weitere öffentliche Einrichtungen, sowie Gymnasium und Realschule, gibt es im benachbarten Rösrath. Fußläufig erreichbar der Bahnhof Hoffnungsthal mit Verbindungen der RB 25 nach Köln und ins Oberbergische. Die Autobahn – Anschlussstellen der A3 in Rösrath oder Lohmar und der A4 in Untereschbach sind jeweils in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ausstattung

Die beiden miteinander verbundenen Gebäudeteile verfügen über insgesamt ca. 328 m² Wohn-, Gewerbe- und Nutzflächen. Im charmanten Altbau finden im Erdgeschoss die großzügige Wohnküche, Esszimmer und Wohnraum mit einem Kaminofen für gemütliche Stunden Platz. Von hier aus hat man einen wunderschönen Blick in den Garten. Außerdem gibt es ein Gäste-WC und einen direkten Zugang zur ehemaligen Praxis im angrenzenden Gebäude. Über die charmante Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss, wo sich vier Zimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche befinden. Über den Flur im Obergeschoss gelangt man auch in die beiden großzügigen Dachstudios über der Praxis, die teils noch nicht fertig ausgebaut sind und sich dank der offenen Giebel wunderschön gestalten lassen. Das Dach wurde 1996 mit hochwertigen Tonziegeln gedeckt und gedämmt und 2008 um eine Photovoltaik-Anlage bereichert. Die Gas-Brennwert-Therme ist von 2021. In den neueren Gebäudeteilen befinden doppelverglaste Isolierfenster mit Holzrahmen. Im Ursprungshaus schöne, alte Holzfenster mit Einfachverglasung.

Sonstiges

Der Energieausweis mit Angabe des Baujahres 1909 bezieht sich im Übrigen auf den alten Gebäudeteil. Der Anbau selbst ist nach Standard 1991 gefertigt und gedämmt und schneidet daher in einem Energieausweis mit einem deutlich niedrigeren Kennwert ab. Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf und Sie erhalten ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und Grundrissen. Außerdem beantworten wir Ihre Fragen auch gerne persönlich!

Bilder

