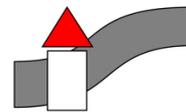


Viel Platz und Komfort - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung *provisionsfrei*



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66272-DEW233

Wohnfläche 840 m²

Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet eine perfekte Kombination aus traditionellem Charme und modernem Komfort. Das Haus wurde im Jahr 1950 / 1951 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 840 m² in Eudenbach. Das Hauptgebäude erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 7 geräumige Zimmer. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene Küche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht und so ein geselliges Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie auch direkt ins Esszimmer, das Zugang zur überdachten Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten bietet. Ebenfalls gelangen Sie vom Essbereich in ein nachträglich geschaffenes Zimmer, welches zur Gartenseite hin ausgerichtet ist. Besonders praktisch ist auch ein an das Wohnzimmer angrenzender Raum, welcher zur Straßenseite über eine eigene Hauseingangstüre und zur Terrassen-/Gartenseite über eine Terrassentüre verfügt. Dieser Raum ist ideal als Home-Office-Platz geeignet, insbesondere für Selbständige, die gelegentlich Kunden empfangen und nicht möchten, dass diese erst durch den privaten Bereich geführt werden müssen. Das große Badezimmer im Erdgeschoss ist eine wahre Wellnessoase mit satten 12 m² und lädt mit einer Whirl-Wanne samt Regendusche zum Entspannen ein (siehe Foto). Abgeschlossen wird das Erdgeschoss des Haupthauses mit einem Schlafzimmer, welches dank einer eingezogenen Wand gleichzeitig mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Badezimmer mit Wanne, eine zweite Küche, die bei Bedarf in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt werden kann, sowie drei weitere moderne Zimmer und einen Abstellraum. Über eine Treppe gelangen Sie auf den Dachboden, welcher nicht ausgebaut ist und jede Menge Staufläche bereithält. Staufläche finden Sie jedoch auch im Kellergeschoss. Dieses ist zwischen Haupthaus und Einliegerwohnung aufgeteilt. Während die Einliegerwohnung ihren Zugang über eine Kelleraußentreppe hat, erfolgt der Zugang vom Haupthaus über eine Innentreppe. Zu den Räumlichkeiten, die dem Haupthaus zugeordnet sind, gehört der Flurbereich sowie ein großer Kellerraum, an den sich der Heizungskeller mit den Öltanks anschließt. Der Keller der Einliegerwohnung umfasst einen ausreichend großen Abstellraum. Grundsätzlich sind der Keller des Haupthauses und der der Einliegerwohnung auch im Gesamten nutzbar – die Verbindungstüre ist aktuell verschlossen. Die Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist, und kann über einen separaten Eingang betreten werden. Die Einliegerwohnung teilt sich wie folgt auf: Nach Betreten befindet sich rechts das Badezimmer (weiß, WC, Dusche, Fenster – Warmwasser über Durchlauferhitzer) und links das Schlafzimmer. Geradeaus geht es in die Wohnküche, welche genügend Platz bietet, um hier auch den Essbereich zu integrieren. Die Wohnküche kann als Dreh- und Angelpunkt der Einliegerwohnung bezeichnet werden, denn von hier aus können Sie sowohl die Terrasse mit angrenzender Gartenfläche als auch ein kleiner Flur betreten werden. Von letzterem erreichen Sie entweder das Arbeitszimmer oder – über eine Treppe – das Obergeschoss, in dem sich das große Wohnzimmer befindet. Zum Schutz der Mieter wurden von der Einliegerwohnung keine Innenaufnahmen angefertigt. Nach Besichtigung des Haupthauses und weiterem Interesse an der Immobilie vereinbaren wir gerne einen Termin zur Besichtigung der Einliegerwohnung. * Fortsetzung siehe Ausstattung

Lage

Ländlich leben - liebevoll wohnen: Eudenbach Am Rande des Niederwesterwalds, in schönster Umgebung, umrahmt vom Siebengebirge und vor ländlich-schöner Kulisse liegt ihr Häuschen im Königswinterer Stadtteil Eudenbach. Ruhig und malerisch geht es hier zu. Richtig entspannt. Vollkommen ländlich eben! Mit seinen knapp 1.000 Einwohnern ist der Wohnort selbst eher klein, bietet aber dennoch Kindergarten, Grundschule und Spielplatz, die alle nur einen Steinwurf entfernt liegen. Für alles andere fahren Sie nach Oberpleis oder nach Buchholz. Ihre Freizeitziele liegen sogar noch näher: ob die Komper Heide, der Basaltsteinbruch oder die umliegenden Wiesen, Felder und Wälder: der beginnende Niederwesterwald hält viele schöne Ecken bereit! Praktisch, dass auch die Zufahrt zur A3 nur wenige Kilometer entfernt ist. Entfernungen: Autobahnanschluss A3: 8 Minuten / 6,9 Kilometer ICE Bahnhof Siegburg: 21 Minuten Flughafen Köln/Bonn: 31 Minuten Supermarkt: 6 Minuten / 4,7 Kilometer Bus: 150 Meter

Ausstattung

* Fortsetzung Der Garten dieser Immobilie kann zweifellos als eines der Highlights genannt werden. Liebevoll gestaltet und gepflegt, bietet er einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Eine überdachte Terrasse, direkt vom Esszimmer des Haupthauses zugänglich, ermöglicht auch bei schlechtem Wetter den Aufenthalt an der frischen Luft. Eine weitere Terrasse lädt dazu ein, die Stunden im Freien zu genießen und den Blick auf den grünen Rasen und die blühenden Beete zu schweifen zu lassen. Hier haben Sie den perfekten Ort, um mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu verbringen und die lauen Sommerabende zu genießen. Ein Gartenhaus komplettiert das Angebot im Garten des Haupthauses. Durch einen Zaun ist der Garten separiert, sodass auch die Mieter der Einliegerwohnung über eine großzügige Grünfläche verfügen. Hierdurch wurde eine klare Abgrenzung der privaten Bereiche ermöglicht und für harmonische Wohnverhältnisse gesorgt. Gleichzeitig befindet sich neben der Mieter-Gartenfläche eine Garage, welche gleichzeitig zum Unterstellen von Gartengeräten genutzt werden kann. Dieses Immobilienangebot bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein Haus mit zusätzlichen Mieteinnahmen zu erwerben und somit die monatliche Belastung zu reduzieren. Mit seiner idyllischen Lage, dem wunderschönen Garten und dem umfangreichen Raumangebot ist dieses Haus perfekt für Familien, die nach einem harmonischen Zuhause suchen, das Raum für individuelle Entfaltung und gemeinsame Momente im Freien bietet. Die Gebäudehistorie setzt sich gemäß der vorliegenden Bauscheine wie folgt zusammen: 1950 /1951: Ursprüngliches Baujahr 1973: Erdgeschoss-Anbau der Einliegerwohnung (Diele, Bad, Küche) und Öffnung zum bestehenden Hauptgebäude zur Schaffung des Schlafzimmers und des damaligen Wohnzimmers der Einliegerwohnung 1978: PKW-Garage mit anschließender Hofüberdachung zum Haupthaus 1983: Errichtung einer Treppe in der Einliegerwohnung zur Verbindung zum Obergeschoss, wo sich seither das Wohnzimmer der Einliegerwohnung befindet. Das bisherige Wohnzimmer wird seitdem als Arbeitszimmer genutzt. 1990: Anbau an das Haupthaus. Der heutige Essbereich, welcher an das Wohnzimmer angrenzt, und ein sich an das Esszimmer in Richtung Garten anschließendes Schlafzimmer wurden errichtet. 1997: Umschließung der Hofüberdachung des Haupthauses zu einem Zimmer. Dieses ist vom Wohnzimmer aus begehbar und verfügt über eine eigene, zusätzliche Hauseingangstüre an der Straßenseite. Überzeugen Sie

sich selbst + 2 Garagen + Vermietete Einliegerwohnung mit separatem Eingang + Überdachte Terrasse mit Garten + Wellnessbad + 233 m²
Gesamt-Wohnfläche + Kaminanschluss im Haupthaus vorhanden + Fassadenanstrich vor 3 Jahren + Wasser-Zwischenzähler und Heizkostenverteiler zur
Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Auseinanderrechnung der Betriebs- und Heizkosten + Separierung des Haupthauses in 2 Einheiten (EG und OG)
denkbar + Moderne Bodenbeläge















