

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Ruheoase mit Möglichkeiten: Wohnfläche ca.257 m², zwei Hauseingänge, großes Grundstück und Natur pur

Objektdaten:

Kaufpreis €	495000
Provision %	2.975 %
Zimmer	7
Baujahr	1800
Wohnfläche m ²	257
Grundstück m ²	2018



Energieausweis

Ausweisart	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1800
Baujahr Heizung	1800
Endenergiebedarf	289 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Objektdaten

Objektnummer	66377-9030
Objektart	Haus
Ort	Odenthal
Nutzung	Wohnen
Zimmer	7
Wohnfläche	257
Baujahr	1800
Bezug	2 Monate nach Kaufve
Provision	2.975 %

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Kaufpreis 495000

Ausstattung und Merkmale

Zustand	Gepflegt
Heizung	Gas
Nutzfläche	104
Grundstück	2018

Objektbeschreibung:

Lieben Sie Fachwerk? Wunderschönes Ensemble aus Fachwerk und Massivbau in einzigartiger Lage ! Dieses einzigartige Gebäude mit seinem charakteristischen Fachwerkstil und seinem unverwechselbaren Charme ist ein wahres Juwel für diejenigen, die diese Schönheit sowie Besonderheit zu schätzen wissen. Als Highlight dieser Immobilie sind an dieser Stelle besonders hervorzuheben: - Lage in einer ruhigen Seitenstraße - Süd-Westausrichtung - unverbaubarer Blick ins Grüne - sehr großes Flächenangebot mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten - Kombination aus Fachwerk und massiver Bauweise - fließender, sehr gelungener Übergang der beiden Häuser - zwei Hauseingänge Das Fachwerkhaus aus dem 19. Jahrhundert ist auf der östlichen Seite wohnlich sehr großzügig im Bereich der ehemaligen Stallungen erweitert worden. In den Jahren 1979/1980 hat eine Grundsaniierung stattgefunden, die typischen Holzbalken wurden sichtbar belassen und verleihen dem Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre. Im Inneren des Hauses werden Sie sich sofort wohlfühlen. Die Räume wurden liebevoll grundsaniert, u.a. von innen wärmegeklämt und strahlen einen gemütlichen rustikalen Charme aus. Das Haus bietet Platz für eine Familie mit Kindern oder ein Wohn- und Berufskonzept unter einem Dach. Die Aufteilung zeigt sich wie folgt: Fachwerkhaus (ca. 1800) Der Eingangsbereich zeigt sich mit einem wunderschönen historischen Boden, weiterhin sind auf dieser Ebene eine kleine Küche und ein mögliches Esszimmer vorzufinden. Auf der zweiten Ebene befinden sich neben dem Flur zwei weitere Zimmer sowie ein WC-Bereich. Im Spitzboden finden Sie einen großzügigen Studiobereich mit einem Duschbad im Stil der 80er Jahre vor. Beide Häuser sind über die Diele verbunden und verfügen jeweils über einen eigenen Hauseingang. Bauliche Erweiterung im Jahre 1979/1980: Das Highlight im Erdgeschoss ist sicherlich der ca. 73 m² große und repräsentative Wohnbereich mit Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Gemütlichkeit sorgt. Ein Raumteiler als Regalwand unterteilt das geräumige Wohnzimmer. Ein angrenzender Wintergarten bietet einen ungehinderten Blick in den Garten. Ein großes Duschbad befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Obergeschoss sind zwei weitere Schlafräume sowie ein Wannenbad vorhanden. Aus dem Flur gelangen Sie auf die gartenseitig liegende Loggia. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres geräumiges Zimmer sowie ein Duschbad. Hervorzuheben sind auch die Nutzflächen im Kellerbereich. Während das Fachwerkhaus klassisch nur über einen Gewölbekeller verfügt, stehen Ihnen im Anbaubereich insgesamt vier Kellerräume zur Verfügung. Auch der Speicher bietet Ihnen noch umfangreiche Lager-flächen. Garten: Der mit viel Liebe angelegte Garten mit vielen Rosenarten, bunten Beeten und üppigen Stauden sowie der windgeschützte Freisitz erfreuen jeden Naturliebhaber. Das geräumige Garten-/Pflanzhaus mit Stromanschluss

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

lässt das Herz eines jeden Hobbygärtners höherschlagen. FAZIT: Dieses Unikat ist eine wahre Liebhaberimmobilie für diejenigen, die das Besondere suchen und den Wert historischer Architektur schätzen. Es bietet Ihnen nicht nur ein einzigartiges Wohngefühl, sondern auch die Möglichkeit, ein Stück Geschichte zu bewahren und in die Vergangenheit einzutauchen. Hier können Sie die Magie vergangener Zeiten erleben und ein Zuhause finden, das von Geschichte und Charakter geprägt ist.

Ausstattung:

Der jetzige Eigentümer des Hauses hat bei seinem Erwerb 1979 eine Grundsanierung durchgeführt. Folgende Gewerke werden hierbei berücksichtigt: - alle Heiz-/ und Wasserleitungen wurden erneuert - die Elektroinstallation wurde erneuert - alle Bäder wurden eingebaut - eine Dämmung der Innenwände wurde durchgeführt - die Erneuerung der Fenster als Holz-Sprossenfenster wurde durchgeführt - Überarbeitung und Freilegung der Deckenbalken im Haus Die Ausstattung der Immobilie zeigt sich wie folgt: HEIZUNG/WARMWASSER: * Gaszentralheizung als Viessmann-Therme mit Brennwerttechnik, Baujahr 2012 * Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Durchlauferhitzer FENSTER: * Weiße doppelverglaste Holz-Sprossenfenster, durchgehend mit grünen Holzschlagläden. BODENBELÄGE: * Parkettböden, Fliesen und Laminat FASSADE / DACH: * Klassische Ziegeleindeckung * Fachwerk und Massivbau * Außenfassade teilweise mit Bergischem Schiefer verkleidet SANITÄRANLAGEN: * Erdgeschoss: Duschbad und WC mit Fenster * Obergeschoss: Wannenbad en Suite und ein separates WC mit Waschbecken * Dachgeschoss: Duschbad mit WC SONSTIGES: * Loggia mit Zugang von der oberen Diele * Offener Kamin im Wohnzimmer * Klimaanlage im Dachgeschoss * Außenfreisitz * Großes Gartenhaus mit Stromanschluss

Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße im Ortsteil Glöbusch. In der Nachbarschaft überwiegen gepflegte Einfamilienhäuser, die mit ihren zum Teil sehr großen Gartenanlagen den Charakter dieser grünen Wohnlage verstärken. Die Wohnlage in Glöbusch lässt kaum Wünsche offen. Kinder wachsen hier in einer sehr natürlichen Umgebung auf. Die hohe Nachfrage zeigt, dass immer mehr Familien hier ideale Lebensbedingungen vorfinden und die enge innerstädtische Lage gegen eine grüne Wohnlage eintauschen. Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Ärzten, Kreditinstituten und weiteren Geschäften für den täglichen Bedarf bietet der nahe Ortsteil Blecher und das Odenthaler Zentrum. Für die Kinder sind Kindergarten und Grundschule, die beide im Ortsteil Blecher liegen, sehr gut erreichbar. Zur Hauptschule und zum Gymnasium im Odenthaler Ortskern fahren Schulbusse. Gute öffentliche Busverbindungen zum Odenthaler Zentrum, nach Burscheid, zum Busbahnhof bzw. zur S-Bahn in Leverkusen-Wiesdorf, Bergisch Gladbach und nach Köln bestehen ebenfalls. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Sonstige Angaben:

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 27.04.2023 Endenergiebedarf Wärme: 289 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1800 / 1979

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

**Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft Haus- u.
Wohnungseigentumsverwalter IHK**

Tel.: 02961 / 976436

Email: [stefan.schleich@](mailto:stefan.schleich@wgb-mainzer.de)

wgb-mainzer.de

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ

Tel.: 02961 / 976433

Email: [simone.schleich@](mailto:simone.schleich@wgb-mainzer.de)

wgb-mainzer.de