Reihenendhaus mit Garten, Garage und zusätzlichem Ausbaupotenzial in guter Lage von Monheim-Baumberg

Distelweg 24, 40789 Monheim am Rhein / Baumberg

Details

ImmoNr	833
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	485.000,00 €

Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Wohnfläche	ca. 106 m^2
Nutzfläche	ca. 30 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 262 m²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Ausstattung	Viel Platz und Potenzial – Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten, Garage und Ausbaureserve
Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	289,28 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	03.07.2035

Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon/Terrasse	Ja
Stellplätze	1 Garage
Stellplatzart	Garage
Bezugstermin	Nach Absprache
Dist. Kindergarten (km)	1,5 km
Dist. Grundschule (km)	1,5 km
Dist. Realschule (km)	3 km
Dist. Gymnasium (km)	5 km
Dist. Autobahn (km)	1,5 km
Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Baujahr 1976 befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im beliebten Monheimer Stadtteil Baumberg. Auf einem ca. 262 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 106 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss, ein attraktives Raumangebot für Familien und Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Eine Besonderheit der Immobilie stellt der zusätzlich ausgebaute Bereich im Dachgeschoss dar. Dieser ist über eine außenliegende Wendeltreppe und damit über einen vollständig separaten Zugang erreichbar. Der Bereich wurde als kleine 1-Zimmer-Wohneinheit konzipiert, verfügt derzeit jedoch nicht über eine entsprechende baurechtliche Genehmigung. Eine mögliche nachträgliche Genehmigung bzw. Nutzungsänderung wäre durch den Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen und gegebenenfalls zu beantragen. Aufgrund des separaten Zugangs bietet dieser Bereich – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – interessantes zusätzliches Nutzungspotenzial.

Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst der zentrale Flurbereich. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das den Mittelpunkt des Hauses bildet. Von dort bestehen sowohl ein direkter Zugang zum Garten als auch eine Verbindung zur Küche. Der Garten bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein vom Flur aus erreichbares und erst kürzlich modernisiertes Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird die Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Neben den klassischen Kellerräumen besteht hier unter anderem die Möglichkeit, einen separaten Arbeits- oder Bürobereich einzurichten. Darüber hinaus befindet sich im Untergeschoss ein neues Badezimmer mit Dusche.

Der über die außenliegende Wendeltreppe separat zugängliche Bereich im Dachgeschoss besteht aus einem großzügigen Raum sowie einem vorgesehenen Badezimmer, das sich derzeit noch im Rohbau befindet. Die räumliche Trennung vom eigentlichen Wohnhaus eröffnet vielfältige Perspektiven für eine zukünftige Nutzung, sofern die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch eine Garage auf einem nahegelegenen Garagenhof.

Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus ein interessantes Platzangebot über mehrere Ebenen und eignet sich insbesondere für Familien, die neben klassischen Wohnräumen zusätzliche Flächen für Homeoffice, Hobby oder individuelle Nutzungskonzepte suchen. Der Garten, die Vollunterkellerung sowie das zusätzliche Ausbaupotenzial im Dachgeschoss machen die Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause in Monheim-Baumberg.

Hinweis zum Dachgeschoss: Die dort eingerichtete bzw. vorgesehene separate Wohneinheit ist derzeit nicht als Wohnraum bzw. eigenständige Wohneinheit genehmigt. Eine Genehmigungsfähigkeit wurde nicht abschließend geprüft und kann daher nicht zugesichert werden. Eine entsprechende Prüfung und gegebenenfalls Nachgenehmigung obliegt dem Erwerber.

Lage

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Monheimer Stadtteil Baumberg. Das direkte Wohnumfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet damit angenehme Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Die Infrastruktur in Baumberg ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Stadtteil und sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in Monheim und Baumberg.

Die Lage bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Rhein sowie verschiedene Grün- und Freiflächen in und rund um Baumberg laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein und tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei.

Auch verkehrstechnisch ist Monheim am Rhein günstig gelegen. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A59 und A542 besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Langenfeld sind dadurch gut erreichbar. Ergänzt wird die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Insgesamt verbindet die Lage ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Position zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und Köln – ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Zuhause in Monheim-Baumberg.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1976
- Voll unterkellert
- Kürzlich modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zusätzliches, neues Duschbad im Kellergeschoss
- Zusätzliche Fläche im Keller, unter anderem als Büro nutzbar
- Bodenbeläge aus Parkett, Kork und Fliesen
- Weiße Holz-Innentüren
- Weiße Hauseingangstür aus Kunststoff
- Kunststofffenster BJ 2000
- ältere Holzfenster im Dachgeschoss
- Gasheizung aus ca. 1998
- Leitungen 2006 erneuert
- Elektrik 2006 erneuert
- Dach aus dem Baujahr
- Gartenbereich
- Garage auf einem nahegelegenen Garagenhof

Zusätzlicher Bereich im Dachgeschoss:
- Separater Zugang über eine außenliegende Wendeltreppe
- Großzügiger, separat zugänglicher Raum im Dachgeschoss
- Vorgesehener Badezimmerbereich, derzeit im Rohbau
- Räumlich vollständig vom Haupthaus getrennter Zugang
- Derzeit keine Genehmigung als separate Wohneinheit bzw. Wohnfläche vorhanden
- Eine mögliche Nachgenehmigung bzw. Nutzungsänderung ist vom Erwerber eigenständig mit der zuständigen Behörde zu prüfen

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de