

## Gepflegtes 1-2 Familienhaus mit großem Anbau und Traumgrundstück in ruhiger Stadtlage von Monheim



Kurze Str. 2, 40789 Monheim am Rhein

### Details

|                 |                  |                     |                                          |
|-----------------|------------------|---------------------|------------------------------------------|
| ImmoNr          | 847              | Provision           | 3,57% des Kaufpreises<br>inkl. 19% MwSt. |
| Objektart       | Haus             | Provisionspflichtig | Ja                                       |
| Objekttyp       | Zweifamilienhaus | Wohnfläche          | ca. 282 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzungsart     | Wohnen           | Anzahl Zimmer       | 10                                       |
| Vermarktungsart | Kauf             | Anzahl Schlafzimmer | 5                                        |
| Kaufpreis       | 749.000,00 €     | Anzahl Badezimmer   | 3                                        |

|                      |                                                                                                                                                     |                         |                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Grundstücksgröße     | ca. 743 m <sup>2</sup>                                                                                                                              | Befeuerung              | Gas               |
| Anzahl sep. WC       | 1                                                                                                                                                   | Heizungsart             | Zentralheizung    |
| Anzahl Wohneinheiten | 3                                                                                                                                                   | Etagenzahl              | 3                 |
| Ausstattung          | Renoviertes, modernes<br>1-2 Familienhaus +<br>Anbau (3<br>Wohneinheiten), 10<br>Zimmer, 3 Bäder,<br>traumhafter Garten,<br>Garage + 2 Stellplätze. | Balkon/Terrasse         | Ja                |
| Baujahr              | 1976                                                                                                                                                | Kabel Sat TV            | Ja                |
| Zustand              | Modernisiert                                                                                                                                        | Stellplätze             | 1 Garage          |
| Energieausweis       | Bedarfsausweis                                                                                                                                      | Stellplatzart           | Garage            |
| wesentlicher         | Gas                                                                                                                                                 | Bezugstermin            | nach Vereinbarung |
| Energieträger        |                                                                                                                                                     | Haustiere               | Ja                |
|                      |                                                                                                                                                     | Dist. Kindergarten (km) | 0,5 km            |
|                      |                                                                                                                                                     | Dist. Grundschule (km)  | 0,1 km            |
|                      |                                                                                                                                                     | Dist. Gymnasium (km)    | 1 km              |
|                      |                                                                                                                                                     | Dist. Autobahn (km)     | 2,5 km            |
|                      |                                                                                                                                                     | Dist. Zentrum (km)      | 0,2 km            |

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein attraktives und gepflegtes 1-2 Familienhaus (2 Wohnungen im Vorderhaus) und einem Anbau (1 Wohnung) auf einem 743 qm großen Traumgrundstück in ruhiger Innenstadtlage von Monheim am Rhein an. Die Immobilie ist nach WEG-Recht bereits geteilt in 2 Einheiten.

Das Vorderhaus (Baujahr 1956) besteht aus 2 Wohnungen - Erdgeschoss ca. 64 qm, 2-Zimmer und Obergeschoss + Spitzboden, ca 78qm Wohnfläche, 3-Zimmer. Der Anbau stammt aus dem 1972 um umfasst eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 140qm und Ausbaupotenzial im Obergeschoss und Spitzboden. Das Vorderhaus wurde in 2007 kernsaniert.

Die Wohnlage bietet neben der Ruhe auch eine sehr gute Infrastruktur. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine gut durchdachte, helle Raumaufteilung.

Aufteilung Erdgeschoss-Wohnung Vorderhaus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele Bad.

Aufteilung Dachgeschoss-Wohnung Vorderhaus: Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad + Schlafrum im Spitzboden.

Aufteilung Anbau: XXL-Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, großzügige überdachte Terrasse, Kinder-/ Arbeitszimmer und Gäste-WC. Im Souterrain Schlafzimmer, großes Kinderzimmer mit Ankleide und Wannenbad.

Die Wohnung im Anbau hat die alleinige Nutzung des Gartens in Nord-Ostlage. Der Garten mit Gartenteich und Gartenhaus wird Ihnen als Oase der Ruhe und Erholung dienen. Lassen Sie hier den Abend bei einem Glas Wein oder Bier ausklingen oder verwöhnen Sie Ihre Freunde mit einem schönen Grillabend.

Die beiden Wohnungen im Vorderhaus sind gut vermietet für eine Jahres-Kaltmiete in Höhe von 15.696,-€. Der Anbau wird frei und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die Immobilie steht auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Monheim - der Grund- und Boden kann jederzeit von der Stadt Monheim angekauft werden. Der jährliche Erbbauzins beträgt nur 387,-€ (!!!). Das Erbbaurecht läuft noch bis zum 30.09.2055.

## Lage

Wer die Beschaulichkeit der kleineren Stadt der Betriebsamkeit der Großstadt vorzieht, für den ist und bleibt Monheim eine TOP-Adresse. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in direkter Nähe. Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Die Autobahnanbindung zur A59/ A542 ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Hoher Freizeitwert durch die Nähe zum Rhein, zum Monamare und zum Knipprather Wald. Optimal für Fahrradfahrer, Jogger und zum Spaziergehen.

## Ausstattung Beschreibung

Diese Immobilie bietet viel Charme und eine sehr solide Bauqualität.

Baujahr Vorderhaus 1956 - umfassend saniert in 2007

- Kunststofffenster im EG aus 2002 - im OG aus 2007
- Gas-Brennwertkessel aus 2010 mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Dach isoliert und erneuert in 2008
- im Rahmen der Sanierung (2007 bis 2009) wurde Elektrik, Wasser, Abwasser, Heizung/ Sanitär, Bäder, Innentüren und die Bodenbeläge erneuert.

Baujahr Anbau 1972

- Kunststoff Schiebe-Kipp-Element im Wohnzimmer aus 2004
- Niedertemperatur Gasheizung aus 2003 mit zentraler Warmwasseraufbereitung.
- Dachisolierung und Eindeckung aus 1972
- Fassadenisolierung und Klinker aus 2002
- Bad, Wasser-/ Abwasser-Leitungen und Sanitär erneuert in 2003
- Ausbaureserve im Obergeschoss + Spitzboden
- 7,2 Meter lange Garage + 2 Stellplätze in der Garagenzufahrt
- Tiefbrunnen im Garten
- Komplett eingefriedetes Grundstück

## Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. 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.