



NINA LILLIG IMMOBILIEN



Mehrgenerationenhaus oder drei Wohnungen –
Inklusive Baugenehmigung für Gaubenausbau

OBJEKTDATEN

ADRESSE:

STRASSE: auf Anfrage

STADTTEIL: 50226 Frechen-Habbelrath

NÄCHSTE ÖPVN: Bus, Straßenbahn

FLÄCHEN:

WOHNFLÄCHE: ca. 329 m²

NUTZFLÄCHE KELLER: ca. 166 m²

GRUNDSTÜCK: 431 m² // ZIMMER: 9

Garage: 3 // Carport: 2 // Außen: 1

IMMOBILIE:

VERFÜGBAR AB: nach Vereinbarung

HEIZUNG: Gas

BAUJAHR: 1981

€ DATEN:

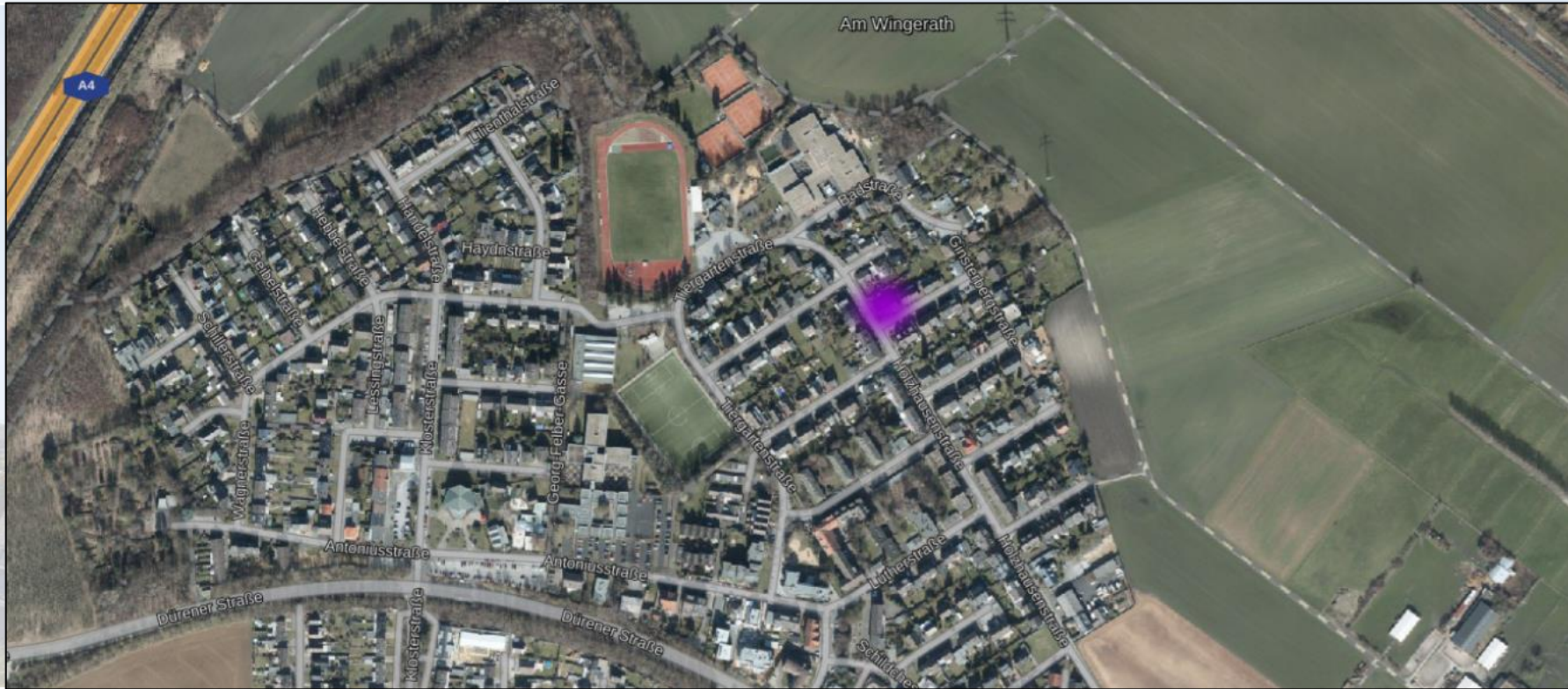
KAUFPREIS: 890.000 €

STADTGEBÜHREN: 157 € mtl.

GAS, WASSER, STROM: 529 € mtl.

PROVISION: Zahlt der Verkäufer!

LAGEBESCHREIBUNG



In einer ruhigen Lage von Frechen-Habbelrath befindet sich dieses sehr gepflegte 3-Parteien-Haus mit Baujahr 1981. In Habbelrath finden sich, mit zwei Discountern und einem Getränkemarkt, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Vorhanden ist darüber hinaus ein Freizeitangebot mit Sportvereinen im Ort sowie einem Freibad und dem Hallenbad „Fresh Open“ in Frechen-Zentrum. Kindergärten befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit und die nächste Grundschule liegt im benachbarten Grefrath. Alle Formen der weiterführenden Schulen sind mit dem Bus erreichbar. Habbelrath selbst verfügt über das Berufskolleg Nell-Breuning sowie die Paul-Kraemer-Schule. In etwa 12 Autominuten Entfernung ist das nahe gelegene Autobahnkreuz Köln-West erreichbar, sodass eine gute Anbindung in alle Richtungen gewährleistet ist. Die großen Einkaufszentren des Rhein-Centers in Köln-Weiden sowie der Hürth-Park fügen sich in ca. 15 Autominuten in die nähere Umgebung ein.

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Das hier zum Verkauf stehende, einseitig angebaute, Haus mit drei Wohnungen im Erd,- Ober- und Dachgeschoss verfügt derzeit über eine Wohnfläche von ca. 329 m². Diese kann, mittels einer vorliegenden Baugenehmigung, durch den Einbau von zwei Gauben im Dachgeschoss, auf eine Gesamtwohnfläche von ca. 344 m² erweitert werden.

Die gut 108 m² große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei Zimmer mit offenem Kamin und einem etwa 26 m² großem Balkon.

Im Obergeschoss erwarten Sie 135 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern, ebenfalls einem offenen Kamin und einem ca. 25 m² großen Balkon. Darüber hinaus ist die hier vorhandene Einbauküche Bestandteil der Wohnung.

Derzeit ist die Dachgeschosswohnung mit drei Zimmern, Loggia und Süd-West-Balkon in etwa 86 m² groß und kann auf 100 m² vergrößert werden. Die genehmigten Gauben sind in der Küche sowie dem Bad und kleineren Schlafzimmer vorgesehen (Markierungen auf den Fotos im weiteren Verlauf).

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind aktuell noch bewohnt, werden aber zum Zeitpunkt der Übergabe frei sein. Das Dachgeschoss ist bereits leerstehend.

Balkone und Loggien sind je zu 50% in der Wohnfläche berücksichtigt.



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Vom Treppenhaus gelangt man im Erdgeschoss in die überbreite Garage mit elektrischem Sektionaltor. Vor der Garage finden unter einem Carport zwei Autos Platz und darüber hinaus befindet sich ein weiterer, nicht überdachter, Stellplatz neben dem Carport. Sowohl über eine Wendeltreppe aus der Garage als auch über die Zufahrt von der Hausrückseite gelangt man in die Kellerebene. Hier sind dem Raumangebot für Hobbybastler oder Autoliebhaber keine Grenzen gesetzt. Die 14 Meter lange Garage, inklusive Arbeitsgrube, bietet Platz für mindestens zwei hintereinander parkende Autos sowie viel weitere Staufläche. Im weiteren Verlauf befinden sich drei zusätzliche Kellerräume, unter anderem mit der erst in 2020 eingebauten Gas-Brennwert-Heizung, sowie einem 1.000 Liter fassenden Pufferspeicher für die Solaranlage, welche sich auf dem nach Süd-Westen ausgerichteten Dach befindet.

Vor der Garage liegt der Zugang zu einem separaten Bereich, der neben einem großen Partykeller, ein kleines Duschbad, einen Raum mit einer kleinen Küche und ein weiteres geräumiges Zimmer mit großem Lichtschacht-Fenster bereithält. Diese Fläche von ca. 88 m² ist nicht Bestandteil der Wohnfläche, ist jedoch ebenfalls beheizt und kann multifunktional genutzt werden.



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Da die Wohnung im Erdgeschoss derzeit noch von Mietern bewohnt wird haben wir hier keine Innenfotos. Den Grundriss können Sie auf den folgenden Seiten sehen.

Eine Abgeschlossenheitsplanung zur Umwandlung in Wohnungseigentum ist bereits vom Architekten vorbereitet und könnte ebenfalls bei Bedarf kurzfristig vorgenommen werden. Da dies mit der aktuellen Nutzung des Hauses nicht nötig war, wurde dies nicht umgesetzt, kann aber jederzeit erfolgen. Dieser Umfang wäre dann separat beim Architekten zu beauftragen. Auf Grundlage dieser Planung basieren auch die im Plan gekennzeichneten Kellerräume, die im Ist-Zustand derzeit anders als im Grundriss aufgeteilt sind.

Auf der rückwärtigen Gartenfläche befindet sich ein Gartenhaus, welches ebenfalls noch weitere Staufläche bietet.

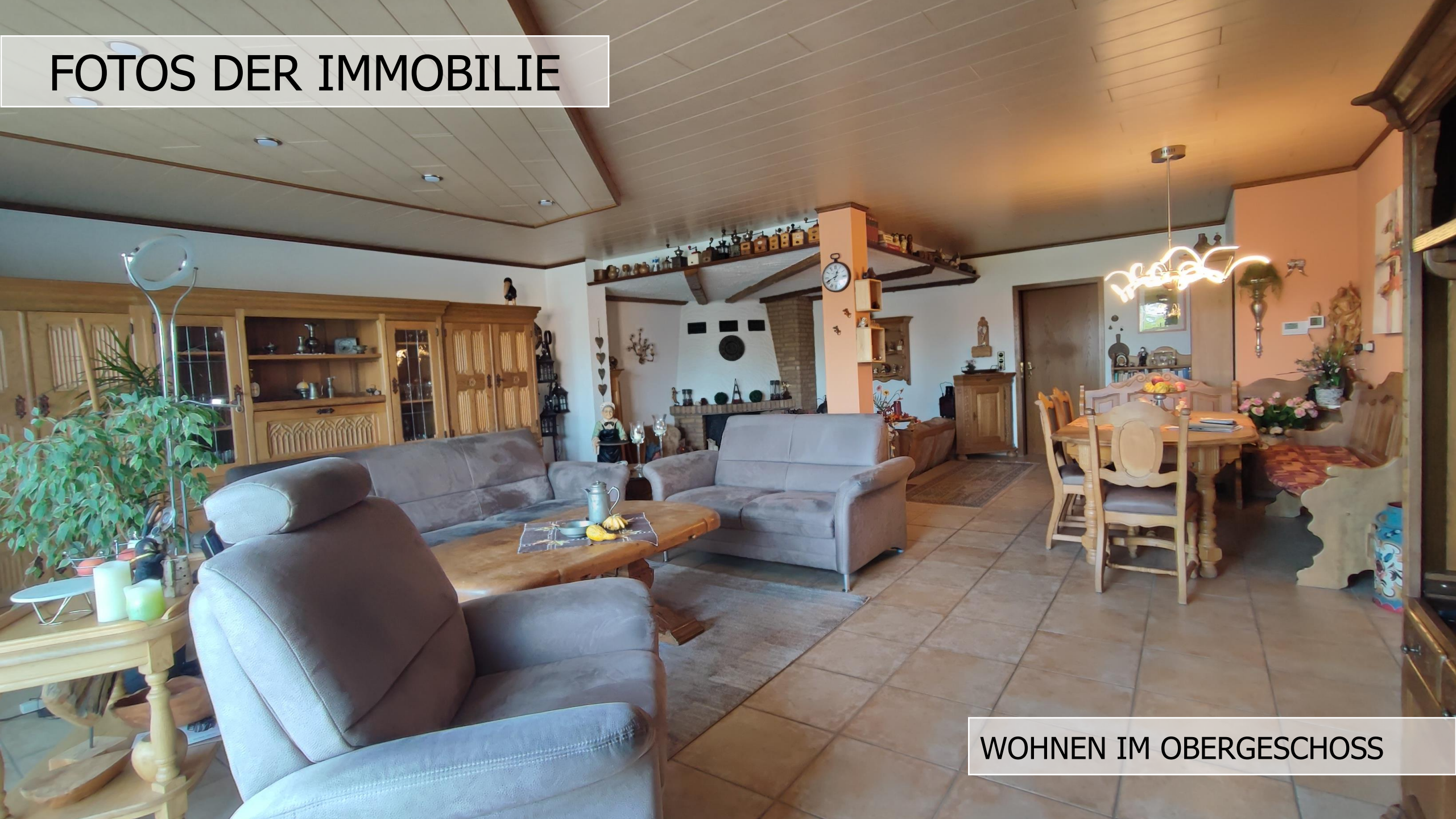


ALLES AUF EINEN BLICK

- 3 Wohnungen
- 3 Garagen
- 2 Carports
- 1 Außenstellplatz
- Fußbodenheizung
- Neue Gas-Brennwerttherme 2020
- Solarmodule
- 1.000 Liter Pufferspeicher
- Separate Heiz- und Stromkreisläufe
- Gegensprechanlage
- Neue Fenster in Doppelverglasung 2012
- Elektrische Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Manuelle Rollläden im Dachgeschoss in Vertikalfenstern



FOTOS DER IMMOBILIE



WOHNEN IM OBERGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE



KÜCHE IM OBERGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE



BALKON IM OBERGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE



BAD IM OBERGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE



WOHNEN IM DACHGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE

MÖGLICHE GAUBE



KÜCHE IM DACHGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE

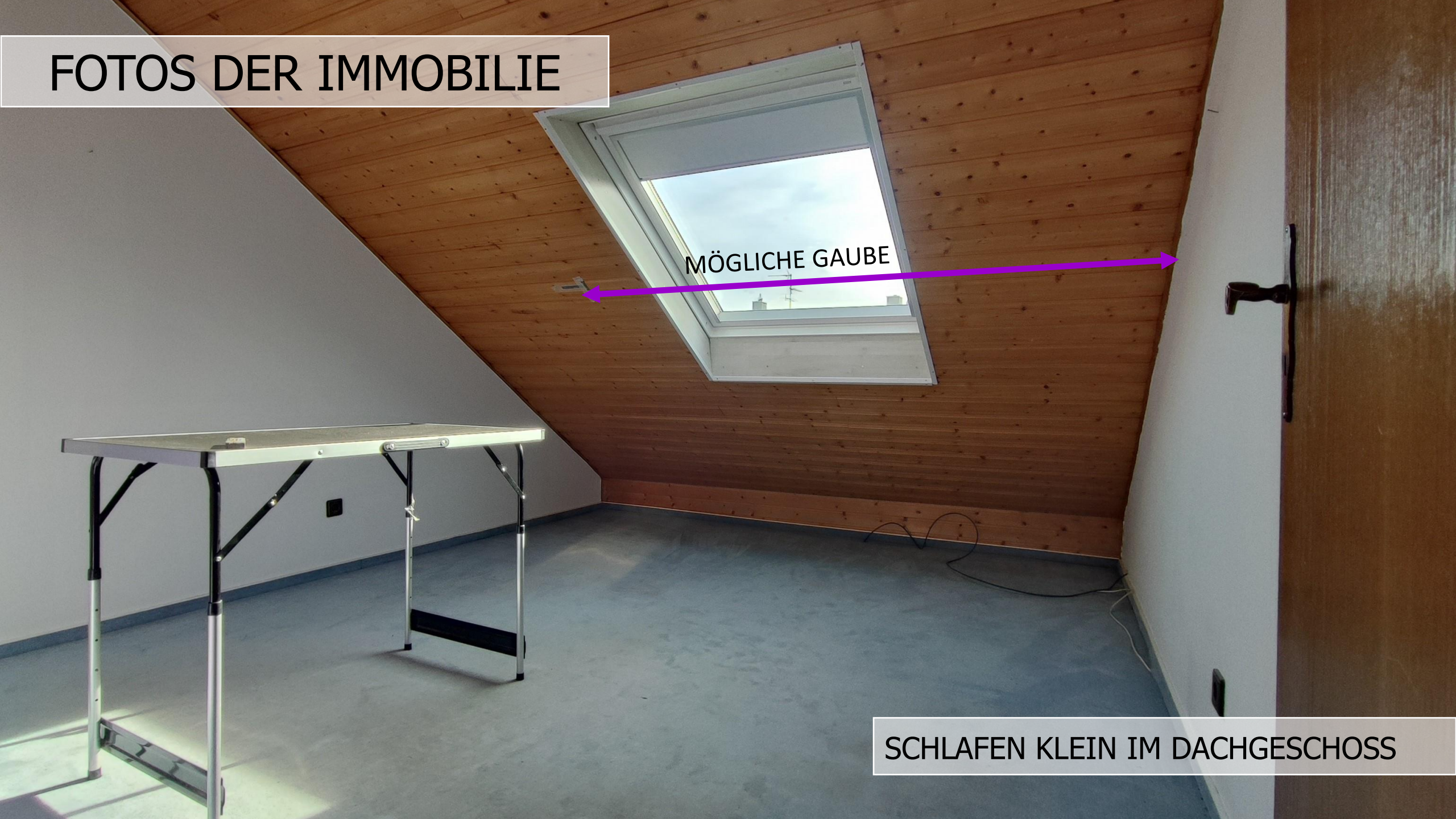


SCHLAFEN GROSS IM DACHGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE

MÖGLICHE GAUBE

SCHLAFEN KLEIN IM DACHGESCHOSS



FOTOS DER IMMOBILIE

MÖGLICHE GAUBE



BAD IM DACHGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE



LOGGIA IM DACHGESCHOSS

FOTOS DER IMMOBILIE



TREPPENHAUS

FOTOS DER IMMOBILIE



ÜBERBREITE GARAGE

FOTOS DER IMMOBILIE



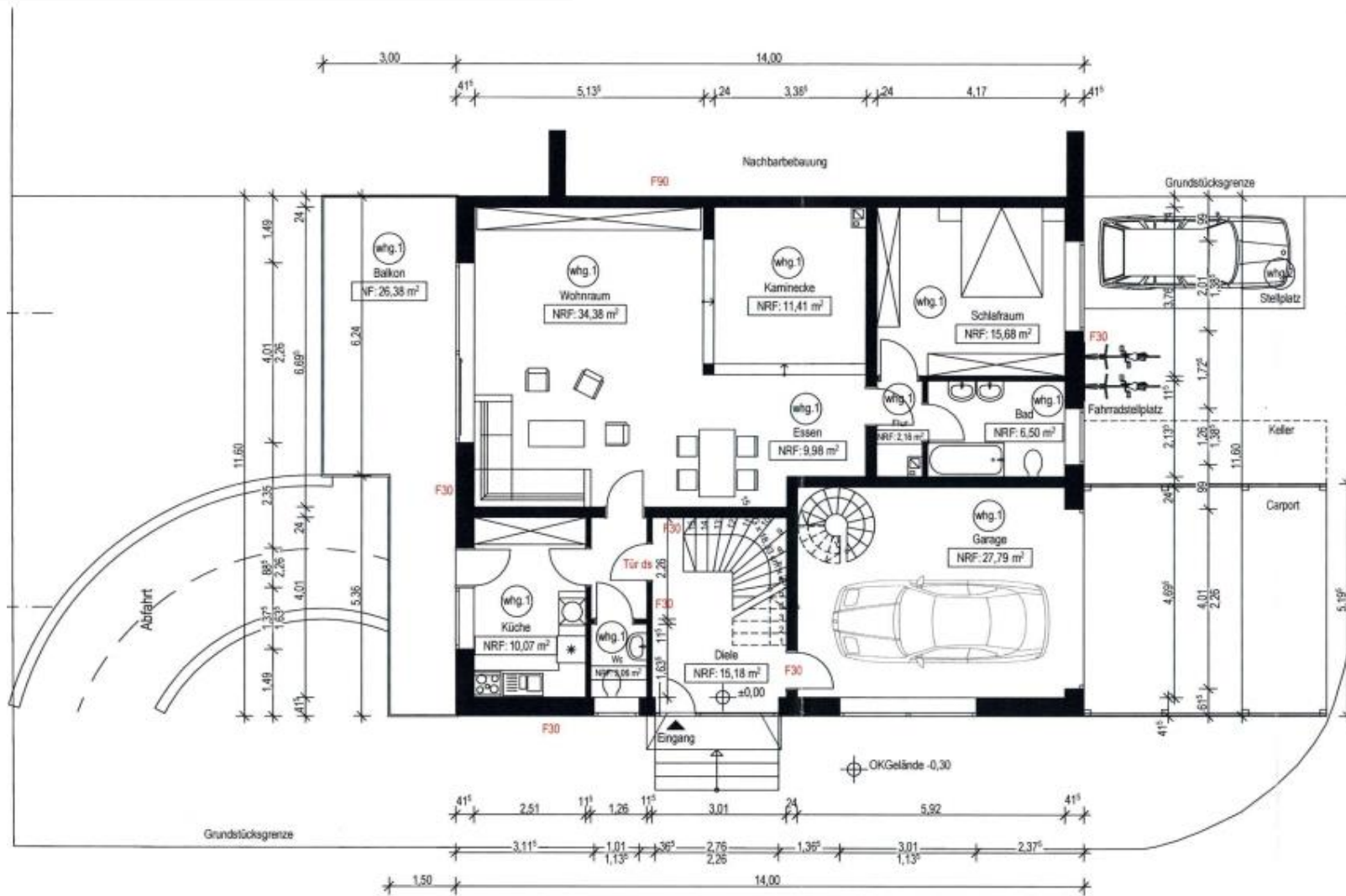
GARAGE MIT ARBEITSGRUBE

FOTOS DER IMMOBILIE



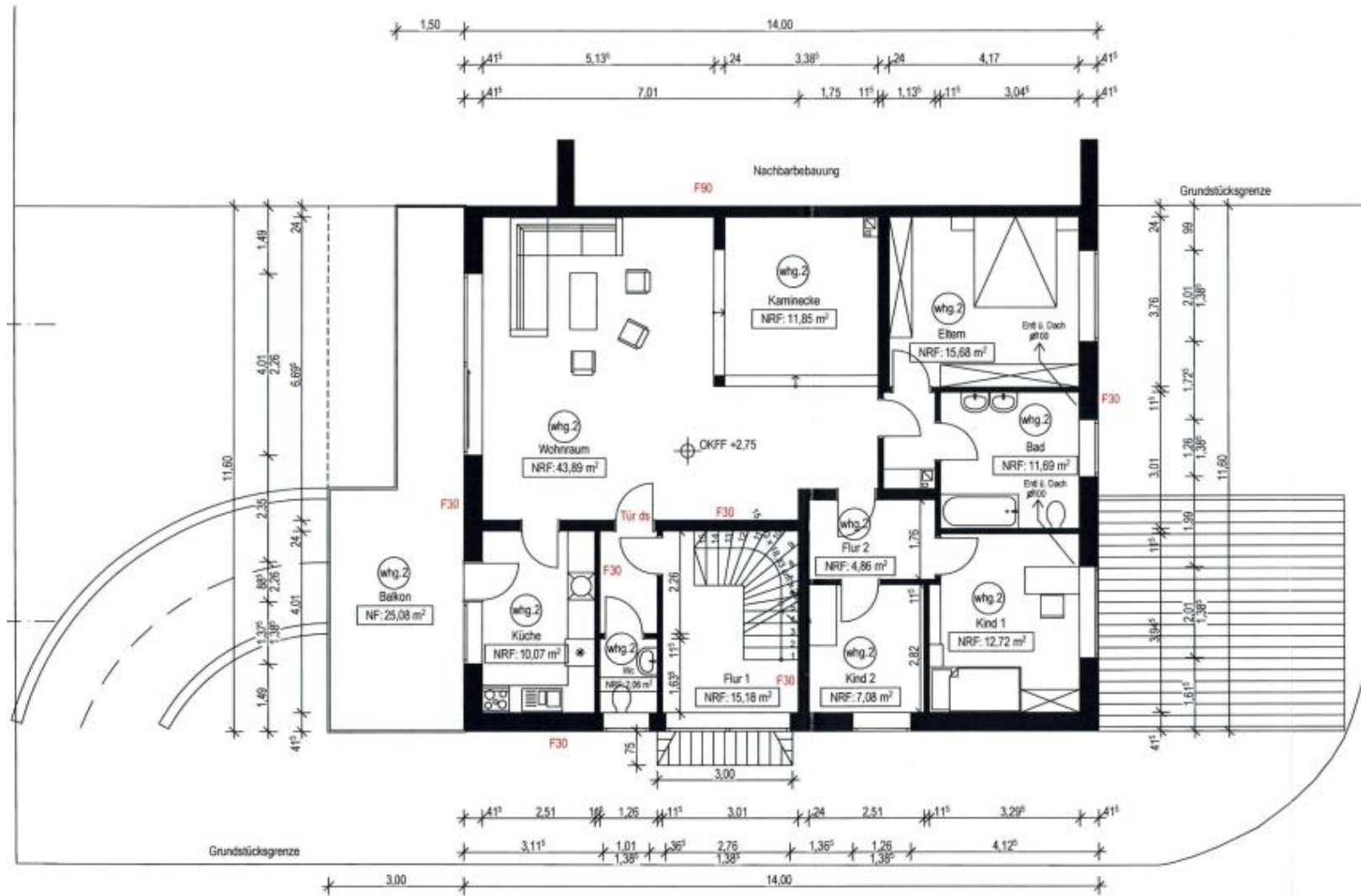
HEIZUNGSKELLER

GRUNDRISS DER IMMOBILIE



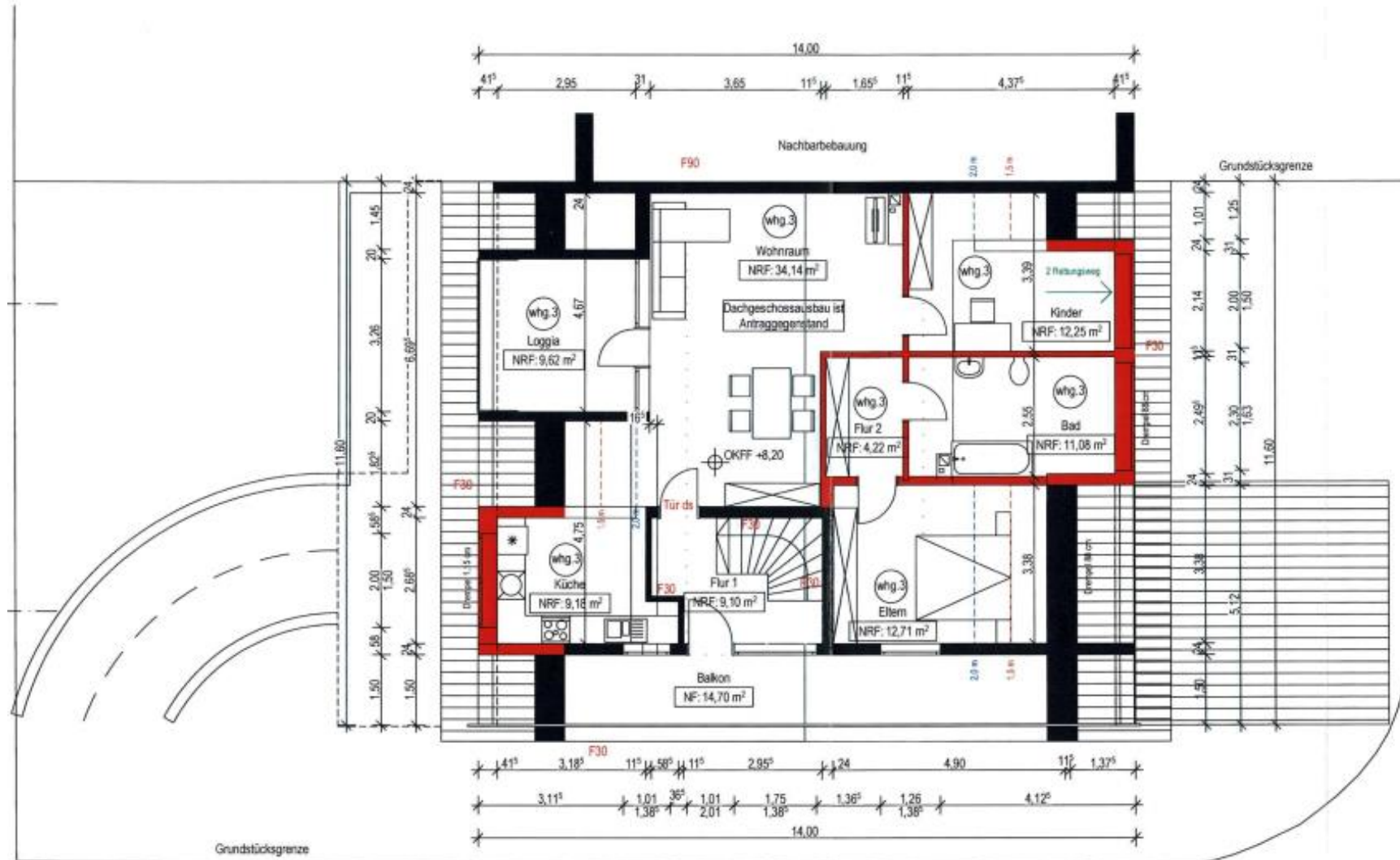
ERDGESCHOSS

GRUNDRISS DER IMMOBILIE



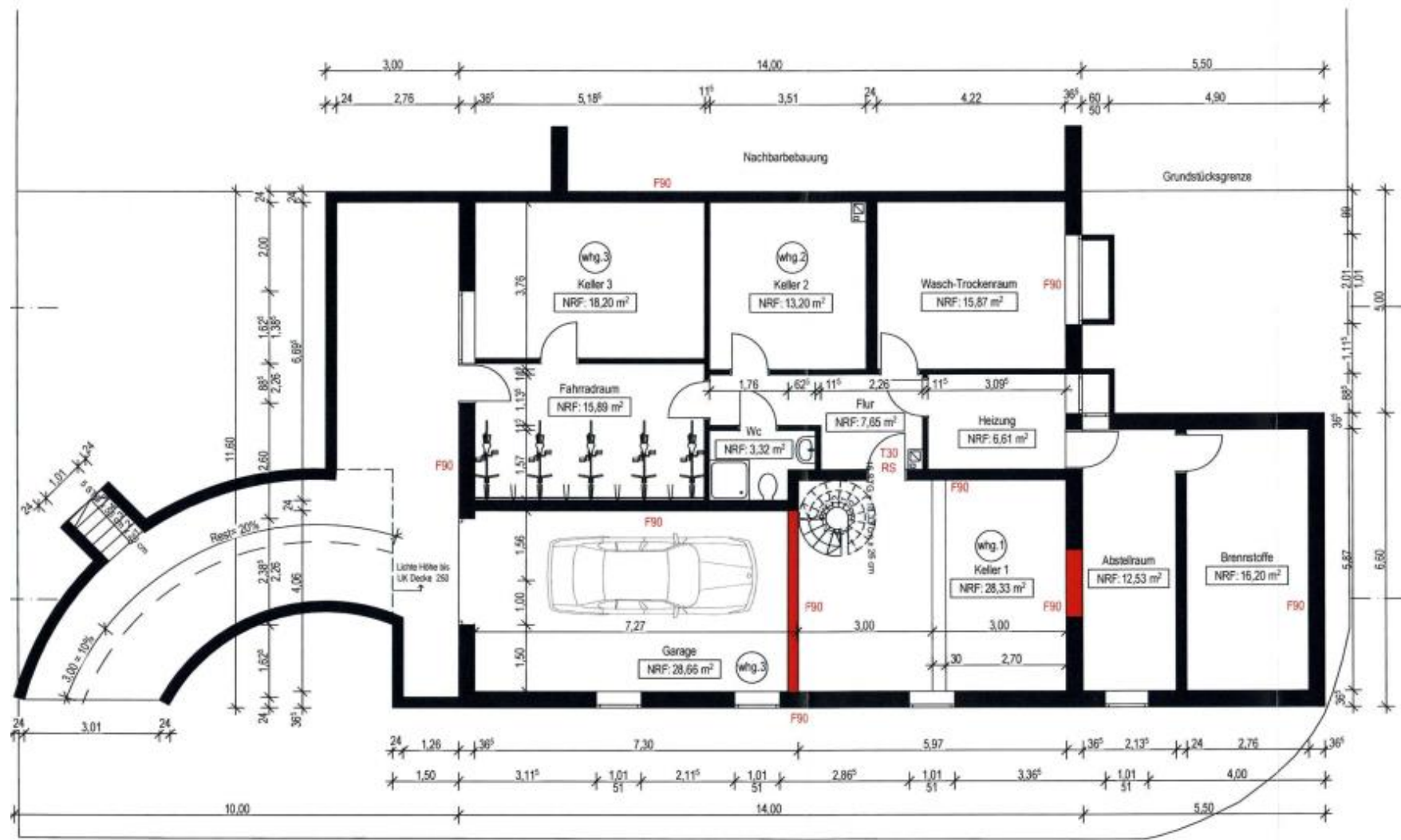
OBERGESCHOSS

GRUNDRISS DER IMMOBILIE



DACHGESCHOSS

GRUNDRISS DER IMMOBILIE



KELLERRGESCHOSS

WIDERRUFSRECHT

SIND SIE DAMIT EINVERSTANDEN, DASS WIR IHNEN DIE INFORMATIONEN SCHON VOR ABLAUF DER GESETZLICHEN WIDERRUFSFRIST ZUSCHICKEN UND DEN MAKLERVERTAG SOMIT AUSFÜHREN?

BEI VOLLSTÄNDIGER ERFÜLLUNG DER MAKLERTÄTIGKEIT ERLISCHT DAMIT IHR 14-TÄGIGES WIDERRUFSRECHT. EINE VOLLSTÄNDIGE BELEHRUNG ÜBER IHR WIDERRUFSRECHT ALS VERBRAUCHER FINDEN SIE UNTEN BEIGEFÜGT.

DA DIE PROVISION (VERKÄUFER ZAHLT DIESE) SELBSTVERSTÄNDLICH NUR DANN ANFÄLLT, WENN SIE DAS OBJEKT AUCH TATSÄCHLICH KAUFEN BZW. MIETEN, BLEIBT IHRE ANFRAGE AUCH BEI EINWILLIGUNG ZUR SOFORTIGEN MAKLERTÄTIGKEIT INSOWEIT UNVERBINDLICH.

BITTE BESTÄTIGEN SIE PER E-MAIL INFO@LILLIG-IMMOBILIEN.DE, WENN WIR FÜR SIE VOR ABLAUF DER WIDERRUFSFRIST TÄTIG WERDEN SOLLTEN UND SIE DEN OBEN GENANNTE HINWEIS ZUM ERLÖSCHEN DES WIDERRUFSRECHTS ZUR KENNNTNIS GENOMMEN HABEN. SOBALD IHRE BESTÄTIGUNG VORLIEGT, LASSEN WIR IHNEN UMGEHEND DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZUM OBJEKT ZUKOMMEN. ANSONSTEN SENDEN WIR IHNEN DIE INFORMATIONEN GERNE NACH ABLAUF DER 14-TÄGIGEN WIDERRUFSFRIST ZU.

WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER WIDERRUFSRECHT

SIE HABEN DAS RECHT, BINNEN VIERZEHN TAGEN OHNE ANGABE VON GRÜNDEN DIESEN VERTRAG ZU WIDERRUFEN. DIE WIDERRUFSFRIST BETRÄGT VIERZEHN TAGE AB DEM TAG DES VERTRAGSABSCHLUSSES.

SIE MÖCHTEN ERFAHREN WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST? WIR
ERMITTELN DEN HÖCHSTPREIS FÜR SIE- UNVERBINDLICH UND
KOSTENFREI! SPRECHEN SIE UNS AN!

DER VERMITTLUNGS- ODER NACHWEISVERTRAG MIT UNS UND/ODER UNSEREM BEAUFTRAGTEN KOMMT DURCH SCHRIFTLICHE VEREINBARUNG ODER DURCH DIE INANSPRUCHNAHME UNSERER TÄTIGKEIT AUF DER BASIS DES OBJEKT-EXPOSÉS UND SEINEN BEDINGUNGEN ZUSTANDE. SOLLTE DAS VON UNS NACHGEWIESENE OBJEKT BEREITS BEKANTT SEIN, TEILEN SIE UNS DIESES UNVERZÜGLICH MIT. UNSERE ANGEBOTE UND ANGABEN ERFOLGEN UNVERBINDLICH UND FREIBLEIBEND, IRRTUM VORBEHALTEN. BEI DIREKTVERHANDLUNGEN IST AUF DEN MAKLER BEZUG ZU NEHMEN UND DEM MAKLER ÜBER DAS ERGEBNIS NACHRICHT ZU GEBEN. SOWEIT KEINE ANDERE REGELUNG VEREINBART IST, DARF EINE BESICHTIGUNG NUR IM EINVERNEHMEN MIT DEM MAKLER UND DEM VERKÄUFER VORGENOMMEN WERDEN. EINE WEITERGABE UNSERER EXPOSÉS AN DRITTE BEWIRKT BEI DIESEN UNMITTELBARE PROVISIONSZAHLUNGSPFLICHT AN UNS BEI KAUFVERTRAGSABSCHLUSS. IM ÜBRIGEN GELTEN DIE AKTUELLEN GELTENDEN ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DIE RECHTSBEZIEHUNG ZWISCHEN IHNEN UND NINA LILLIG IMMOBILIEN. SÄMTLICHE OBJEKTBEZOGENE ANGABEN BERUHEN AUF DEN ANGABEN DES VERKÄUFERS/EIGENTÜMERS. ES WIRD DAHER KEINE GEWÄHR FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT, RICHTIGKEIT UND AKTUALITÄT DIESER ANGABEN ÜBERNOMMEN.

KONTAKT: info@lillig-immobilien.de

[0152-3390 8993](tel:0152-33908993)

www.lillig-immobilien.de

NINA LILLIG IMMOBILIEN

www.lillig-immobilien.de