

Exposé

Reihenendhaus in Meckenheim

Sehr gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-297724

Reihenendhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Heidemann

53340 Meckenheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	465,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	185,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Insgesamt bietet das äußerst gepflegte Haus im Erdgeschoss einen großzügigen Wohnbereich mit Kamin und Gartenterrasse sowie einem Esszimmer, ein kleines Arbeits- oder Gästezimmer, eine hochwertige Einbauküche und ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss mit einer angenehmen Raumhöhe von 3,45 m weist 3 große Zimmer (z.Zt. Schlafzimmer und 2 Arbeitszimmer) und ein Wannenbad mit Tageslicht (Außenrollo vorhanden) sowie separater Dusche, Waschtisch und WC auf.

Das Haus ist voll unterkellert mit diversen Vorratsräumen, einem großen Fitnessbereich mit Dusche, Vorratsbereich sowie dem Heizungsraum.

(Raumaufteilung s. Grundrisse)

Ausstattung

Das elegante Eckhaus befindet sich in einem sehr guten und sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine neue Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Viessmann, 2018). Die doppelt isolierverglaste, verschließbaren Fenster besitzen einen weißen Holzrahmen (außen braun gestrichen). An den oberen Außenfenstern zum Garten sowie an der Terrassentür befinden sich Fliegengitter, die beiden Gaubenfenster oben (zum Garten hinaus) werden zusätzlich durch Rolläden geschützt. Alle Fenster im Erdgeschoss besitzen elektrisch betriebene Rollläden.

Das Glas aller Fenster wurde im Jahr 2013 durch verbesserte Isolierverglasungen ersetzt.

Die helle Einbauküche der Firma Zeiko mit Marken-Elektrogeräten im Erdgeschoß wurde 2017 grundsanziert.

Fußbodenbeläge:

- Im unteren Wohnbereich Eichenparkett (Gästezimmer), Laminat (Wohnzimmer) und Fliesen (Eßzimmer, Küche, Eingangsbereich, Gäste-WC).
- Im oberen Wohnbereich Eichenparkett bzw. Laminat und Fliesen (Bad).

Die Ausstattung des Bades ist in hellen Tönen gehalten. Beeindruckend sind die Fenster im Obergeschoss, die durch ihre ungewöhnlichen Formen in Verbindung mit den drei Gauben eine ganz besonders große Raumhöhe sowie eine lichte und großzügige Atmosphäre vermitteln.

Im Schlafzimmer befindet sich ein großer Einbauschränk mit viel Stauraum und praktischer Aufteilung.

Ins Obergeschoss gelangt man über eine Betontreppe mit hellen Echtholzstufen, eine Betontreppe mit beige Bodenfliesen führt ins Kellergeschoss. Der Keller ist durchgehend gefliest.

Die Gartenterrasse sowie der Bereich vor dem Haus wurden im Jahr 2019 komplett neu gestaltet.

Die Gartenterrasse ist zur Hälfte überdacht. Die Überdachung beinhaltet eine Markise, die elektrisch bedient wird. Eine weitere Markise (manuell) schützt den restlichen Teil der Terrasse.

Eine kleine Treppe führt hinunter in den Garten, zum kleinen Fischteich, zum Gartenhaus für die Geräte sowie zur Doppelgarage bzw. um das Haus herum zum Hauseingangsbereich (abschließbare Außentür).

Die Besonnung weist nach Südwesten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Energieausweis liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Für das Objekt wurde seit dem Bezug 2010 ein ausführliches Hausbuch über alle größeren Pflege- und sonstigen Arbeiten geführt. Insbesondere gehören dazu:

- Regelmäßige jährliche Dachbegehung durch einen Dachdecker
- Regelmäßige jährliche Heizungsinspektion
- Regelmäßiges jährliches Schornsteinfegen
- Regelmäßige Reinigung der Abwassergruben (Tauchpumpen im Haus)
- diverse Renovierungs- und Wartungsarbeiten

Hervorzuheben sind neben den üblichen Routinearbeiten insbesondere:

2010: Haus komplett vorgerichtet, neue Schlösser

2011: Sanierung Garagendach, neue Anstriche Haus und Fenster

2012: neuer Doppelstabmattenzaun zum linken Nachbarn

2013: Austausch aller Fensterscheiben, Ersetzen durch normgerechte, wärmedämmende Scheiben

2014: Sanierung aller Gauben entspr. gesetzlichen Vorschriften

2015: kpl. Badsanierung, teilweise neue Rolläden (Alu)

2017: Küchensanierung

2018: neue Heizung (Viessmann)

2019: Erneuerung Terrasse und Hauseingangsbereich

2020: Renovierung oberes Stockwerk

2022: Neuer Teilgartenzaun zum rechten Nachbarn

2024: Teilumgestaltung Garten, neue Beeteinfassung im rechten Bereich

(Hinweis: Die Aufzählung ist nicht vollständig.)

Lage

Das Haus besticht zum einen durch seine hervorragende Lage zum Einkaufszentrum Neuer Markt, zum anderen zum Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie Gymnasium und dem Naherholungsgebiet Kottenforst. Ohne eine Straße zu queren, erreicht man das Einkaufszentrum sowie die Schulen (über Fußgängerbrücken oder -unterführungen). Der Anschluss an die A 61 und A 565 in alle Richtungen ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Bahnhöfe Meckenheim und Industriepark Kottenforst sind ebenfalls in erreichbarer Nähe.

Die zum Haus führende Anliegerstraße ist verkehrsberuhigt und bietet somit auch Kindern ausreichend Bewegungsfreiheit auf der Straße.

Der fehlende Verkehrslärm ist ein wesentlicher Pluspunkt des Hauses, die Wohnlage ist außergewöhnlich ruhig.

Gegenüber dem Haus befindet sich ein Wäldchen mit einer vielfältigen und sehr interessanten Vogel- und Kleintierfauna.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

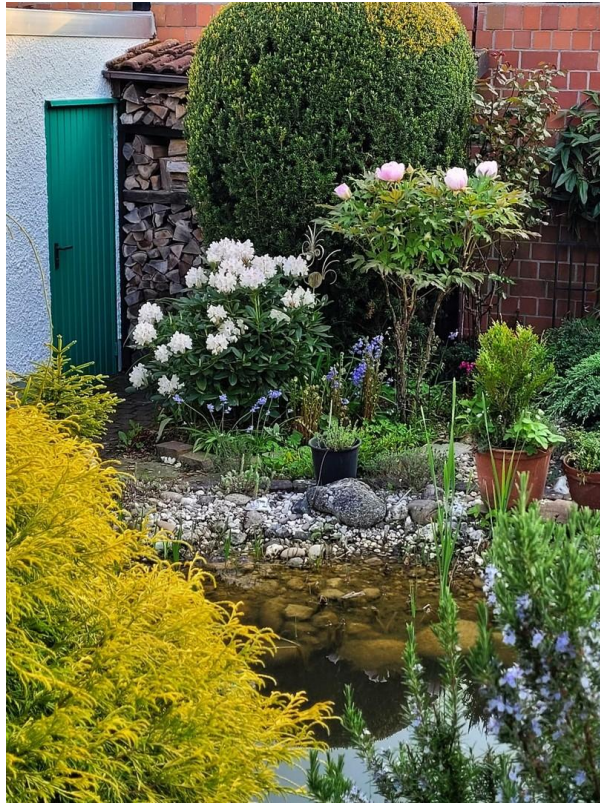


Exposé - Galerie



Blick Rückseite mit Teich

Exposé - Galerie



Blick über den Teich

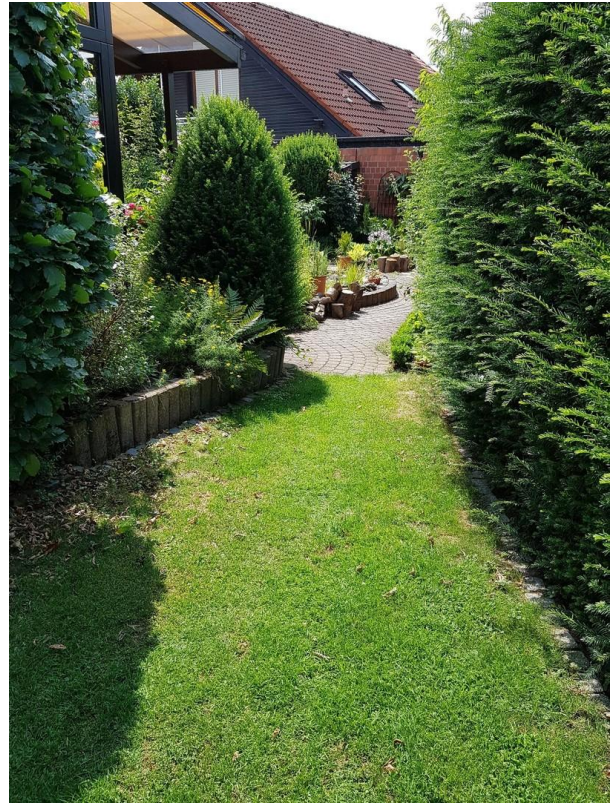


Teich, Gartenhaus, Garage

Exposé - Galerie



Terrasse



Weg am Haus



Anbau Eßzimmer

Exposé - Galerie



Wo der Wein wächst...



Wohnzimmer und Kamin

Exposé - Galerie

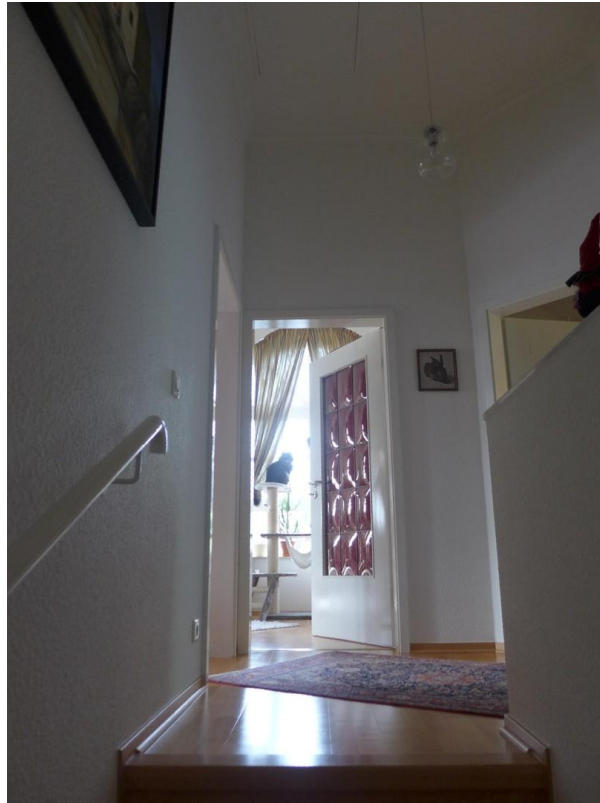


Eßzimmer



Küche

Exposé - Galerie



oberer Flur



Arbeitszimmer 1, Studio

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Blick ins Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer, Dusche



Schlafzimmer-Einbauschränk

Exposé - Galerie

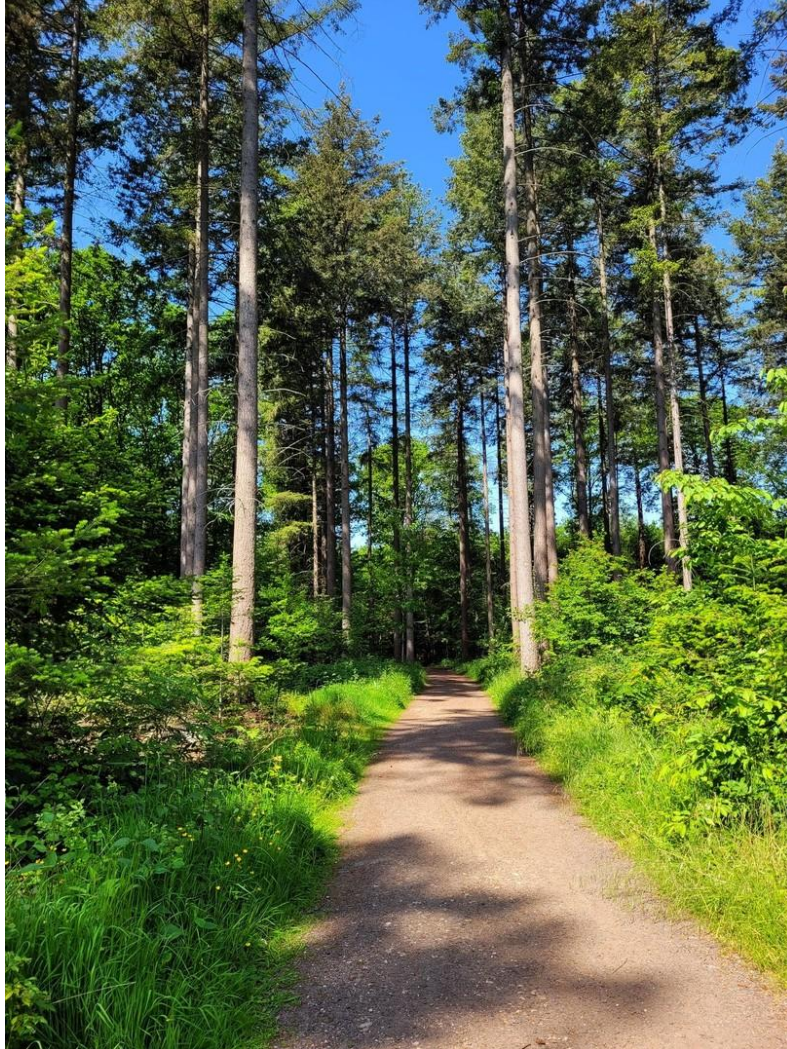


Keller-Fitness-Raum



Keller, Heizungsanlage

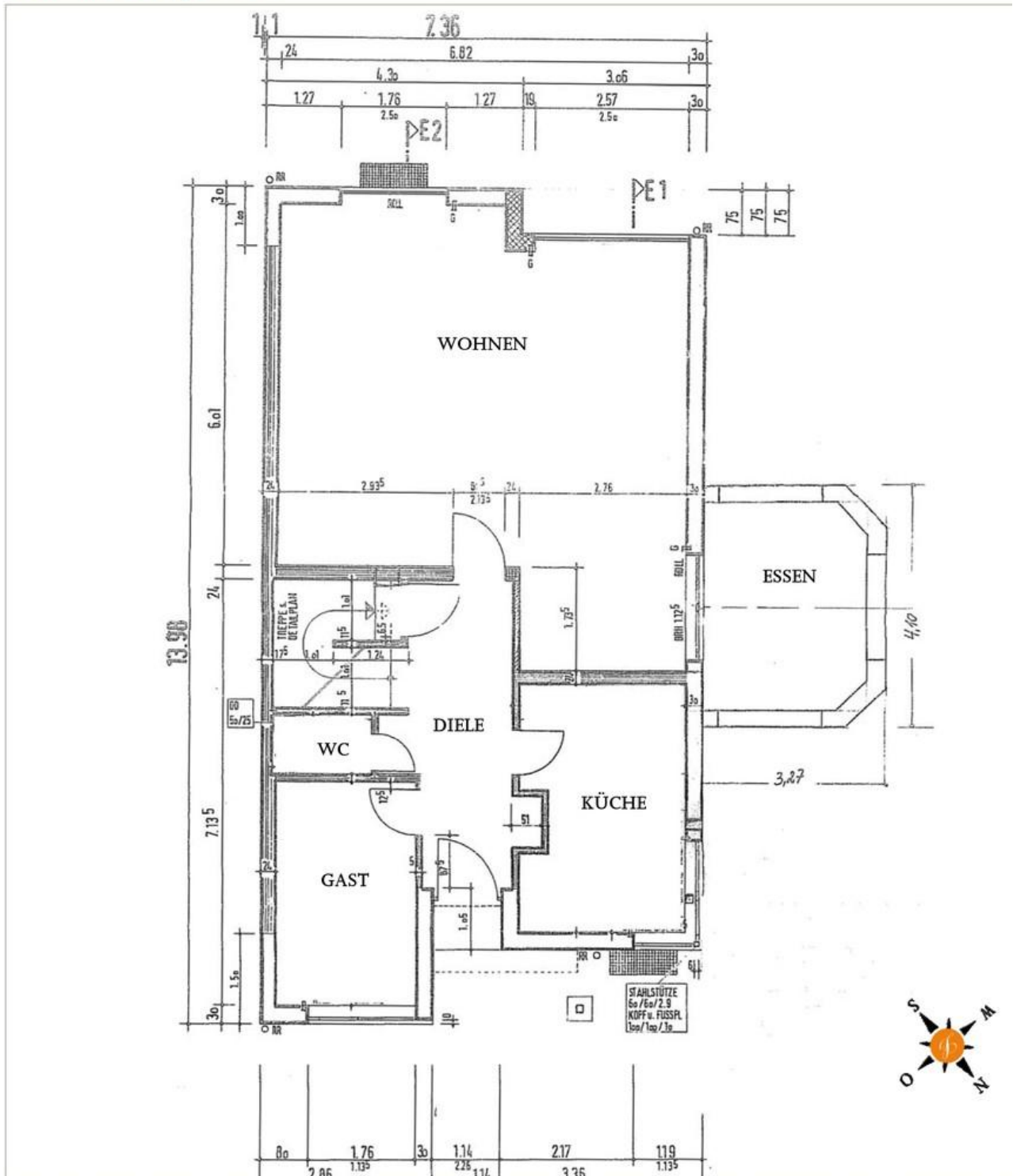
Exposé - Galerie



Unmittelbare Natur

Exposé - Grundrisse

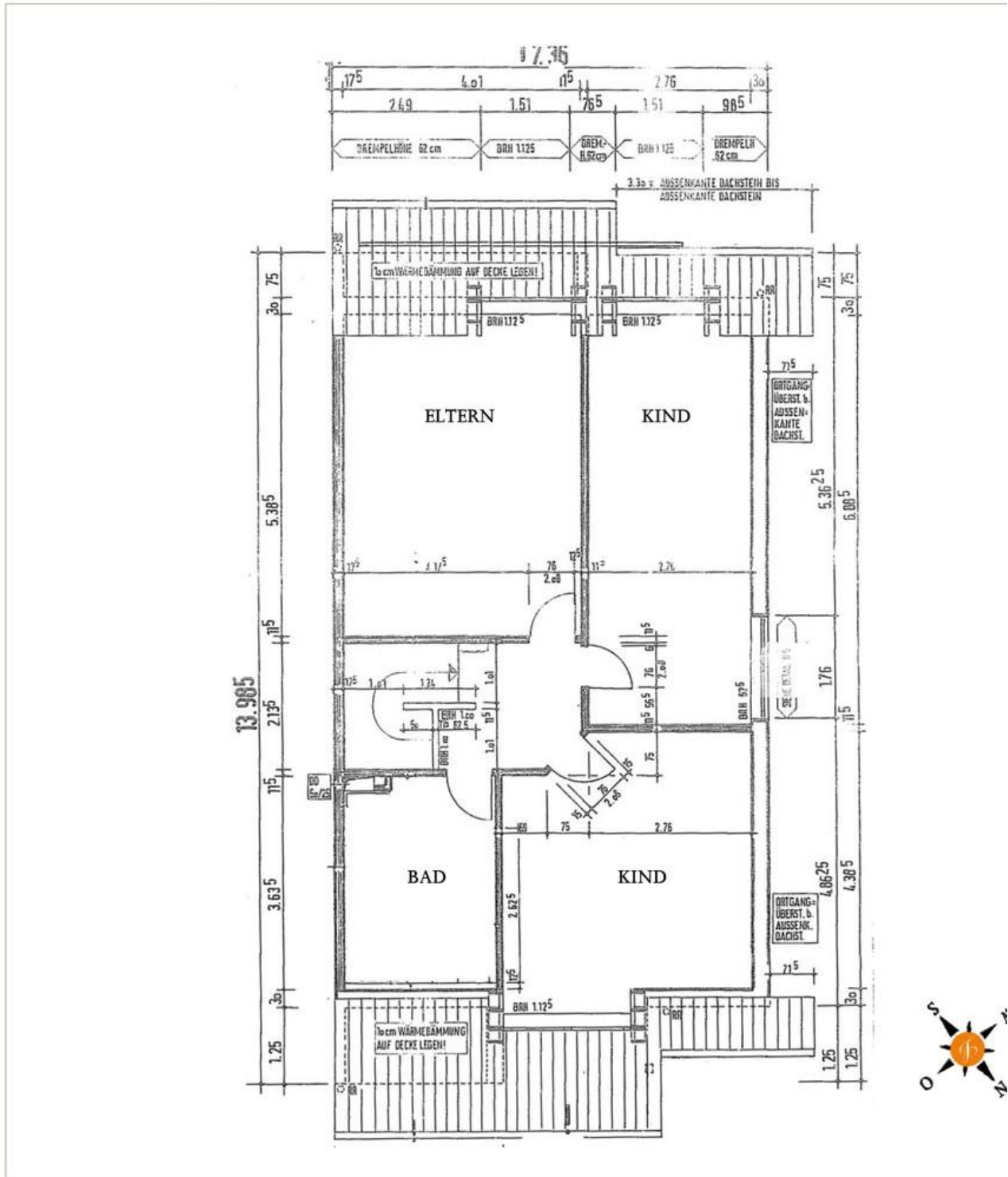
Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Obergeschoß