

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenendorf - inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichenforf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	318,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Baujahr:	1937
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2007
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	181,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1988
Bezugsfrei ab:	1.4.2026
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



Ihr Ansprechpartner:

Patricia Wolff Immobilien

Frau Patricia Kratz

E-Mail: info@immo-wolff.de

Tel: +49 2461 9394733

Mobil: +49 178 7116079

Fax: +49 2461 9394743

Web: <http://www.immo-wolff.de>

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 35.000,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 % Käuferprovision brutto, inklusive 19 % MwSt.

Es fällt eine Käuferprovision von 2,38 % brutto, inklusive 19% Mehrwertsteuer, an und ist fällig und zahlbar bei notariellem Kaufvertrag

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichendorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichendorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die Doppelhaushälfte wurde 1937 errichtet und ging 1988 an die aktuellen Besitzer über, die zunächst eine Kernsanierung durchführten (Fenster, Heizung, Strom, Wasserleitungen). Es folgten stetige Renovierungsarbeiten und Erneuerungen, so dass das Haus eine charmante Symbiose zwischen ALT und NEU erscheinen läßt.

Im Treppenhaus findet man noch die alten Handläufe aus Holzgeländer, die Bäder sind modern und aktuell und die Räume verteilen sich derart auf 2 bzw. 3 Etagen, dass je Etage 1 Bad hat.

Die Anordnung und Aufteilung der Etagen und Räume sind nach aktuellen Grundrissen, wie folgt:

2 Zimmer, Bad und Küche im EG

1 großer Wohn-Eßraum, Küche + Bad im OG

3 Räume (Kammern inkl. Boden) + Bad im ausgebauten DG, laut aktueller Grundrisse, die als ausgebaute, nicht genehmigte Nebenfläche laut vorliegender älterer genehmigter Baubeschreibung und Grundrisse, einzuordnen sind – ideal auch für einen 2-Familienhaushalt oder 2 getrennte Parteien – alle Anschlüsse und Vorkehrungen sind hierfür vorhanden.

Flächenberechnungen laut aktuellem Aufmaß eines Sachverständigen-Büros:

Erdgeschoß:

Flur, 2 Räume, Küche, Bad, Spind - 50,30 qm Wohnfl.

Obergeschoß:

Flur, Wohn-Eßzimmer, Küche, Spind, Bad - 51,81 qm Wfl.

zuzüglich ausgebaute, nicht genehmigte Nebenflächen

im Dachgeschoß - 39,76 qm

Zuzüglich Voll-Keller-Nutzfläche, Verkehrsfläche + Spitzboden.

Lichte Höhen der Aufenthaltsräume im

Erdgeschoß ca. 2,67 m bis 2,73 m

Obergeschoß ca. 2,51

ausgebaute, nicht genehmigte Nebenflächen im Dachgeschoß (DG), ohne Berücksichtigung von Schrägbereichen, im höchsten Punkt ca. 2,45 m bis 2,46 m.

Das Haus wird unrenoviert, insbesondere Wände, Decken und Bodenbeläge und im übrigen wie besichtigt verkauft und in leerem Zustand –bis auf Einbauküchen– bzw. nach Absprache, übergeben.

Es wurde im Jahr 1994 eine neue Doppelgarage genehmigt und gebaut und mit Satteldach, elektrischem Tor, Seitenfenster + rückwärtiger Tür + Gartenterrasse ausgestattet. Erneuerung Hof + Kanalanschluß.

Ausstattung:

Das Haus hat folgende Räume und Ausstattungen:

- * 2 Küchen jeweils mit Einbauküche ausgestattet
- * 3 Bäder mit Fenster – 2 x mit Wanne + 1 x mit Dusche – pro Etage 1 Bad (inkl. ausgebaute DG-Nebenfläche)
- * 4 Schlafzimmer – 1 x im EG + 3 x im DG (ausgebaute Nebenflächen)
- * 2 Wohnzimmer - 1 x im EG + 1 x großes Wohn-Eßzimmer im OG mit Grundofen (Kachelofen) mit Schamottsteinen auf Podest + Fliesen + Riemchen-Fliesen re. + li. an den Wänden,

- * massive Eichenbalken als Durchgang zur Optik + Statik in Wohnzimmer-Mitte
- * 2 x Abstellraum jeweils zur Küche
- * 2 Kellerräumen + Hausanschlüssen (Vollunterkellerung)
- * 1 großer Wasch- und Trockenraum
- * ausgebauter Spitzboden mit viel Stauraum + 2 Dachflächenfenster im Spitzboden

Bodenbeläge:

- * Holzboden-Balken + Laminat
- * teilweise in Schlafzimmern Teppichboden
- * Treppenstufen im Haus EG + OG + DG (siehe Foto) aus Vinyl-Bodenbelag + Holzgeländer
- * Treppenstufen zum Keller mit Fliesen – siehe Foto

Außenwände:

- * sehr festes Mauerwerk, Feldbranntsteine (Ziegelsteine) – ohne Dämmung

Fenster:

- * Holzrahmen dunkel-braun mit Doppelverglasung
- * Rollläden von mechanisch auf elektrisch bedienbar

Klimaanlagen:

- * 1 x im großen Wohnzimmer im OG
- * 1 x Schlafzimmer im EG

Heizungsart

Gas-Zentralheizung (einschließlich Warmwasser), Kachelofen

Doppelgarage:

- * überbaute Fläche $4,99 \times 6,99 = 34,88$ qm
- * Nutzflächenberechnung gem. DIN 283 $4,39 \times 6,39 = 28,05$ qm
- * Betonmauerwerk in Bims HBL 2, 4, 6 oder KSS 12 gemäß statischer Erfordernis
- * Fundamente + Unterboden in B 15, frostfrei
- * Fliesenboden
- * Tor mit elektrischem Auftrieb
- * Seitenfenster + rückwärtig Tür zum Garten

Lage:

Quadrath-Ichendorf ist mit rd. 14.000 Einwohnern der größte Stadtteil der Kreisstadt Bergheim (Rhein-Erft-Kreis). Die bis Ende 1974 selbständige Gemeinde wurde im 11. Jahrhundert zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Überregional bekannt ist Ql. durch das älteste Privatgestüt der Welt – Gestüt Schlenderhan auf dem gleichnamigen Schloss -, mit seinen vielen nationalen und internationalen Erfolgen im Galoppssport.

Zweites örtliches Schloss ist Schloss Frens, das sich im Renaissancestil präsentiert. Der Glasbläserbrunnen im Ortskern erinnert zudem an die frühere Ichendorfer Glashütte, deren Gläser bis an den englischen Königshof geliefert wurden.

Bürgerhaus, Hallen- und Freibad sowie weitere Freizeitanlagen und ausgebaute Wanderwege bieten breit gefächerte Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichendorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichendorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

Zahlreiche Vereine fördern die örtlichen Aktivitäten. Für Familien mit Kindern stehen 8 Kitas, 2 Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Jugendzentrum zur Verfügung. Für die Senioren unterhält die AWO ein Seniorenzentrum und eine Feierabendstube.

Quelle: mein.quadrath-ichendorf.de

Ideale Verkehrsanbindung zur BAB 61 und Bushaltestellen in der Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort auf der Köln-Aachener-Strasse und weitere Supermärkte und der „QuadraPark“ auf der Fischbachstrasse zu finden. Im Ort und dem Stadtkern von Bergheim bietet sich Gastronomie der internationalen Küche an.

In Quadrath Ichendorf, dem bevölkerungsreichsten Teil von insgesamt 15 Ortsteilen der Kreisstadt Bergheim befindet sich auch ein Bahnhof, ein Tierpark mit Kinderspielplatz, Stadion und Grünflächen sowie einige Kinderspielplätze.



Hausansicht - Straßenseite



Hausansicht - Garten



Hausansicht Hofseite

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichendorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichendorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



Kellerzugang - Hof



Doppelgarage - Hof



Doppelgarage - Frontansicht



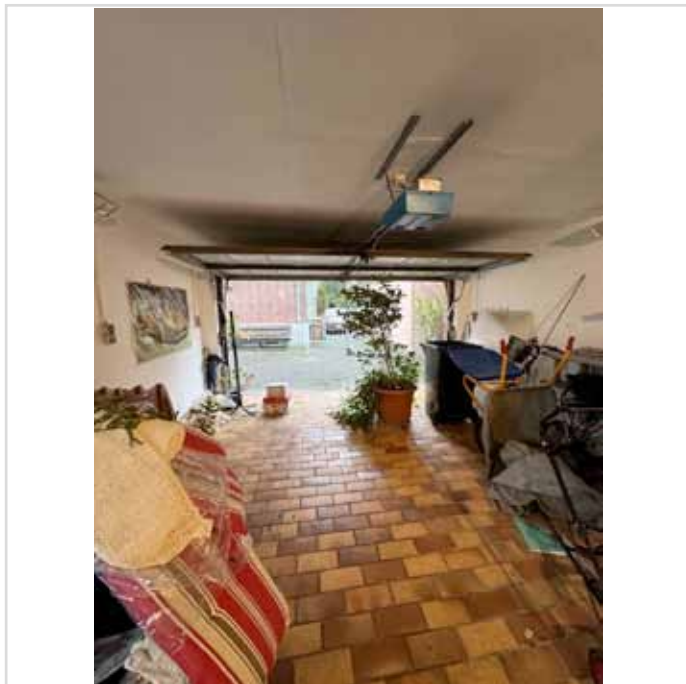
Doppelgarage - Terrasse

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichendorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichendorf

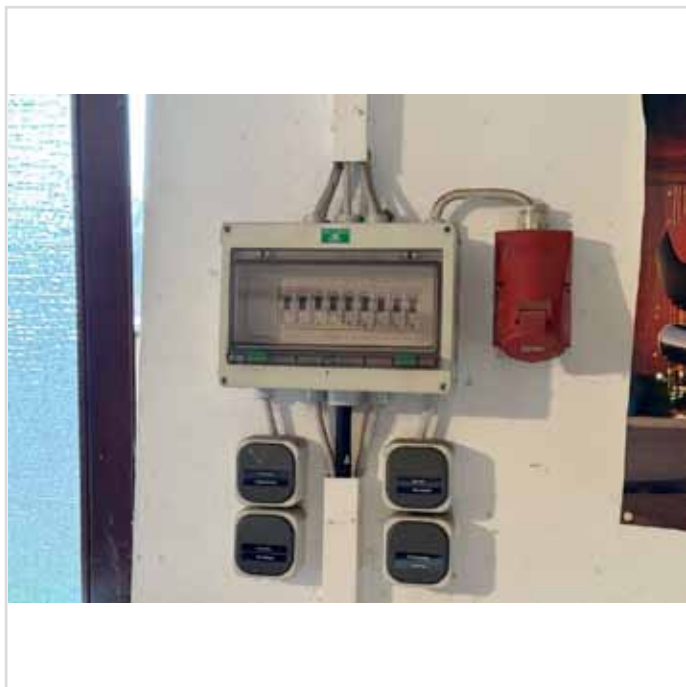
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



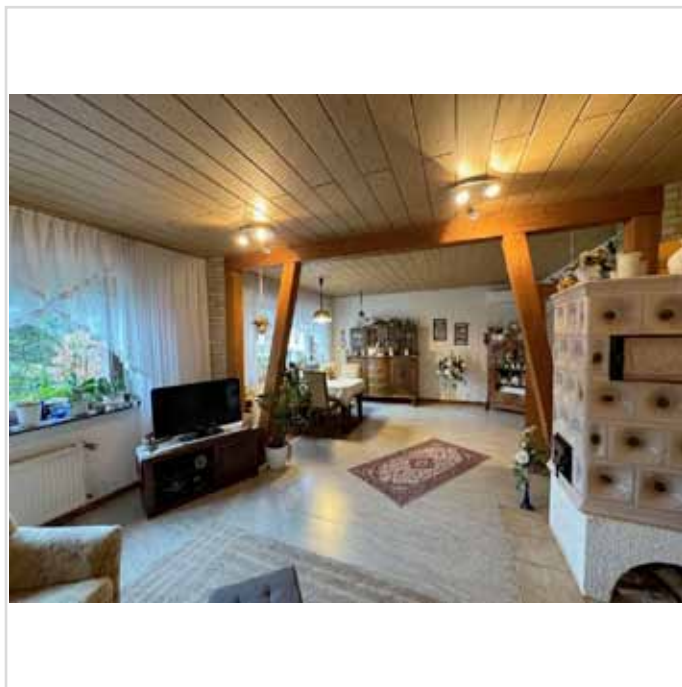
Doppelgarage- Innen



Doppelgarage-elekt. Toranlage



Doppelgarage -Sicherungskasten



Wohn-Eßzimmer -OG-1

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



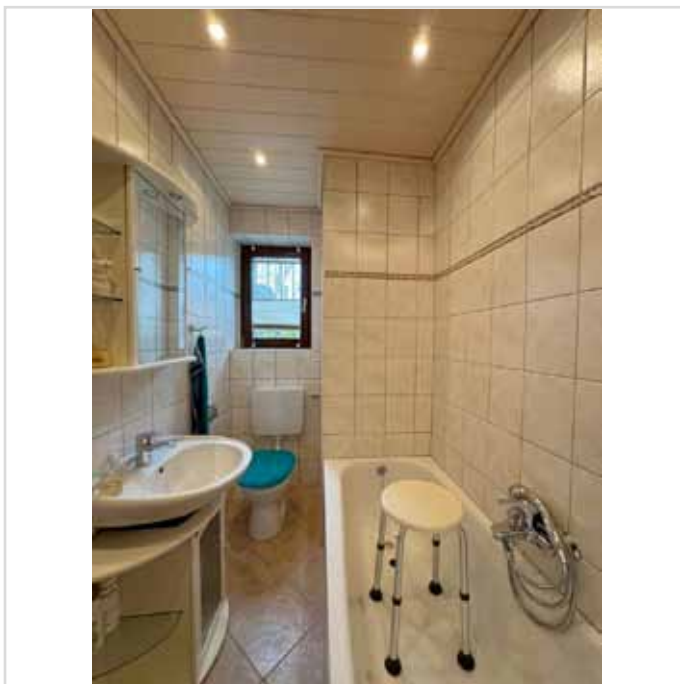
Wohn-Eßzimmer OG-2



Wohn-Eßzimmer OG -3



Bad - EG- 1



Bad- EG- 2

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



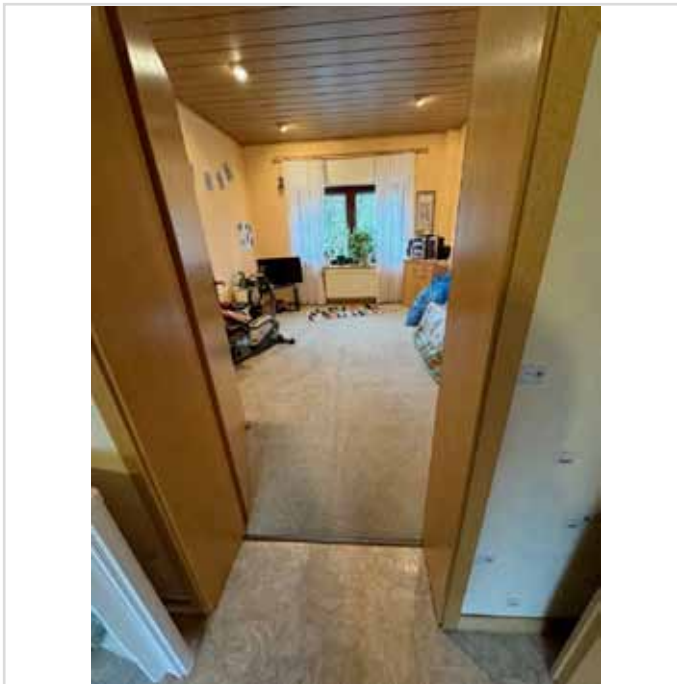
Schlafzimmer EG



Küche - Einbauküche - EG



Wohnzimmer - EG- 1



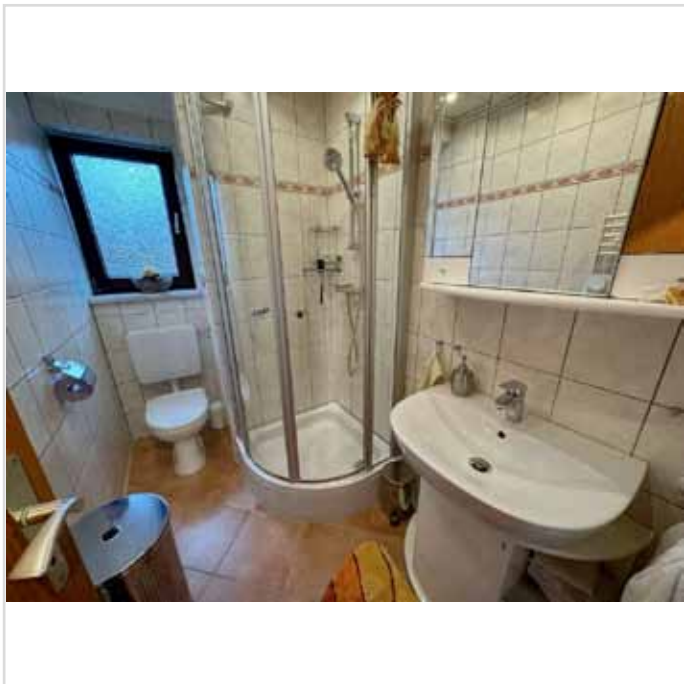
Wohnzimmer - EG- 2

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage

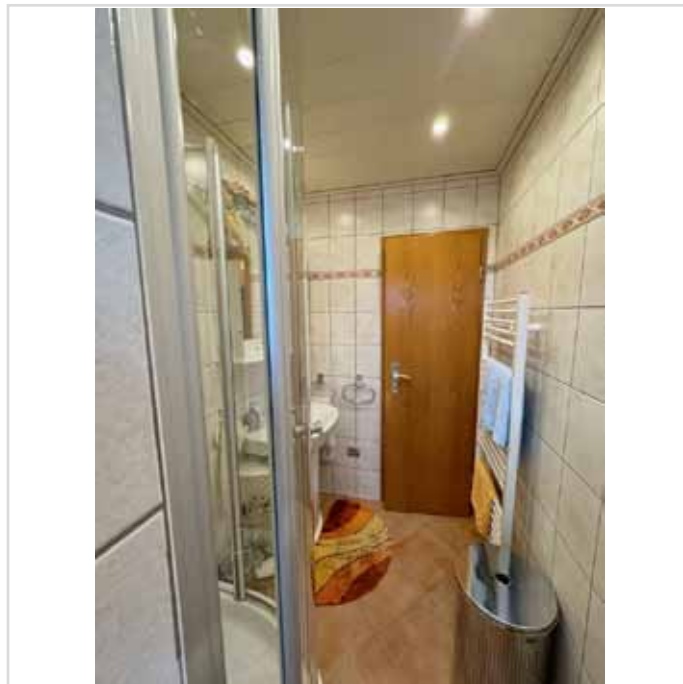


50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

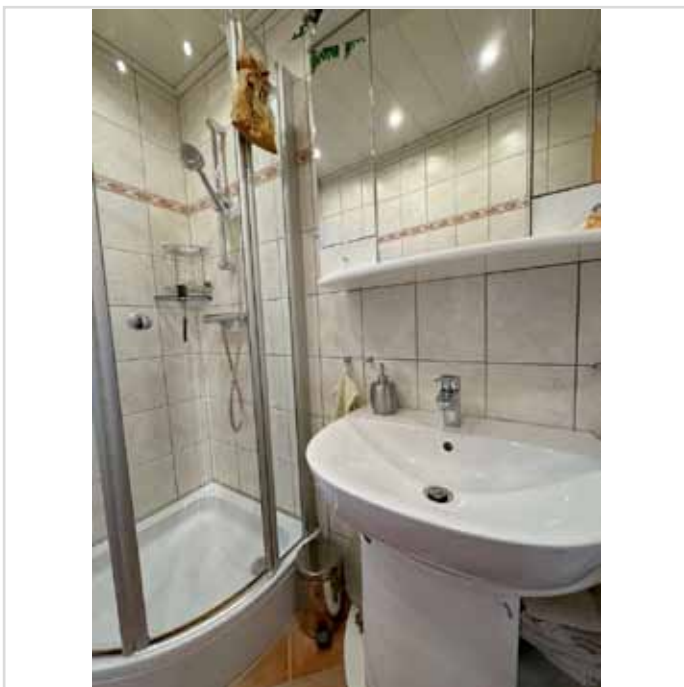
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



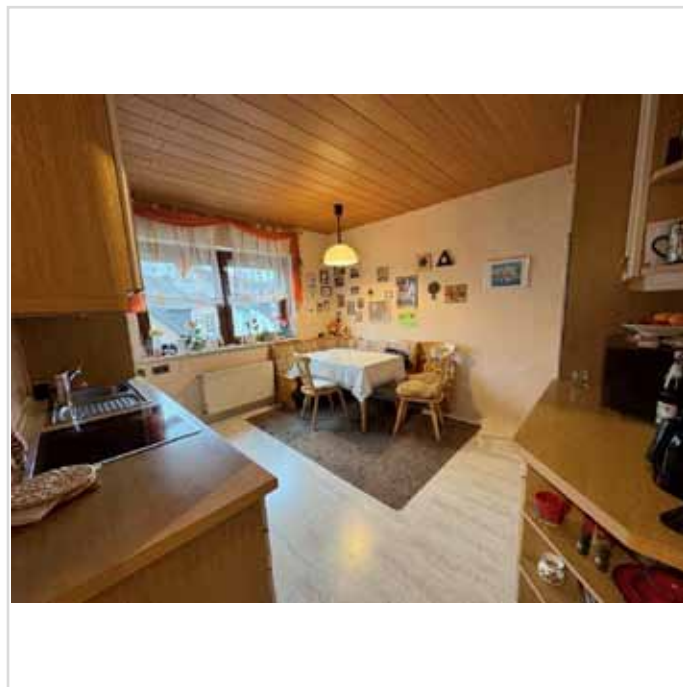
Bad - OG- 1



Bad -OG- 2



Bad - OG - 3



Küche - Einbauküche OG

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



Küche OG -2



Bad - DG - 1



Bad - DG - 2



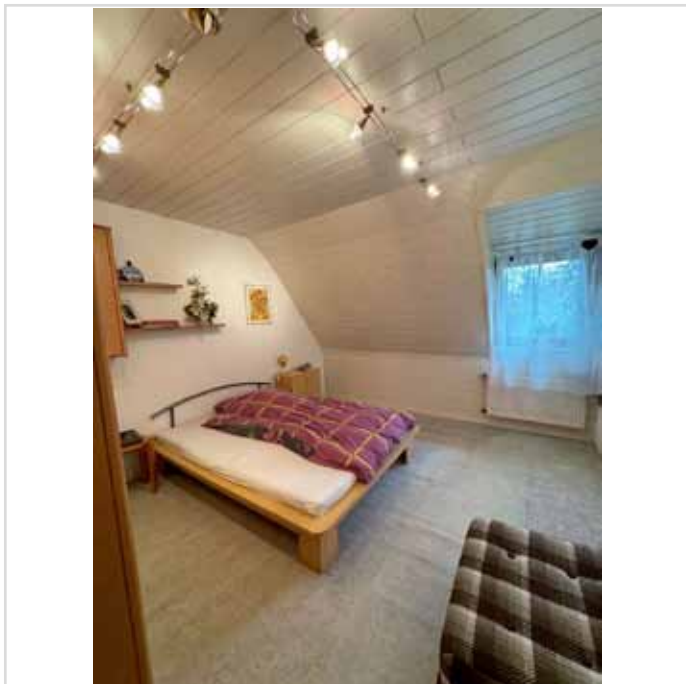
Bad - DG - 3

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage

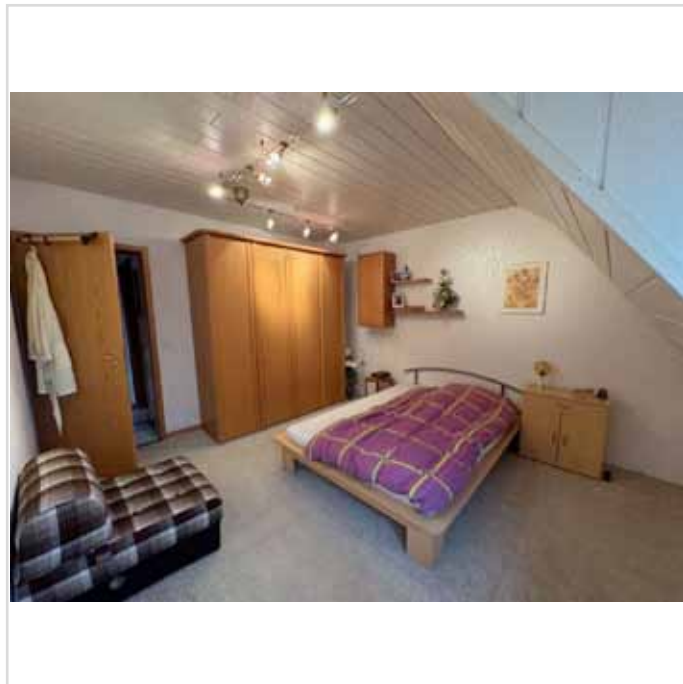


50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

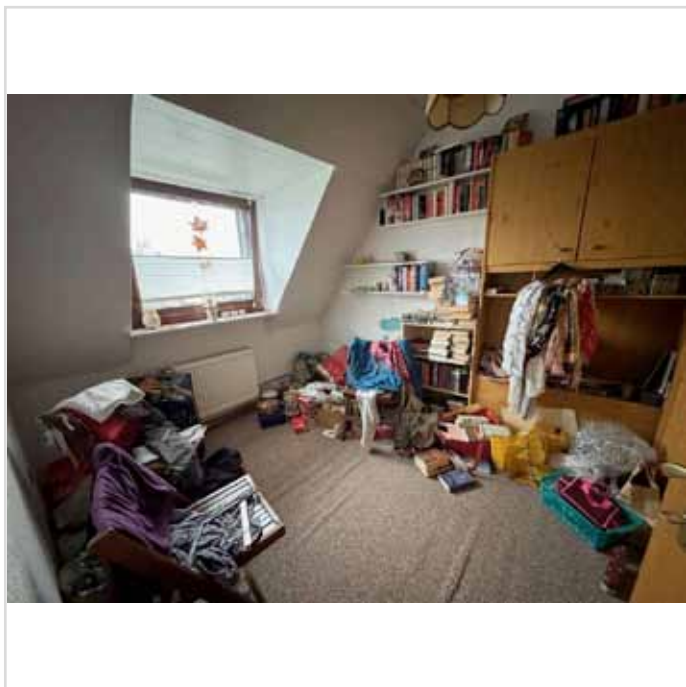
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



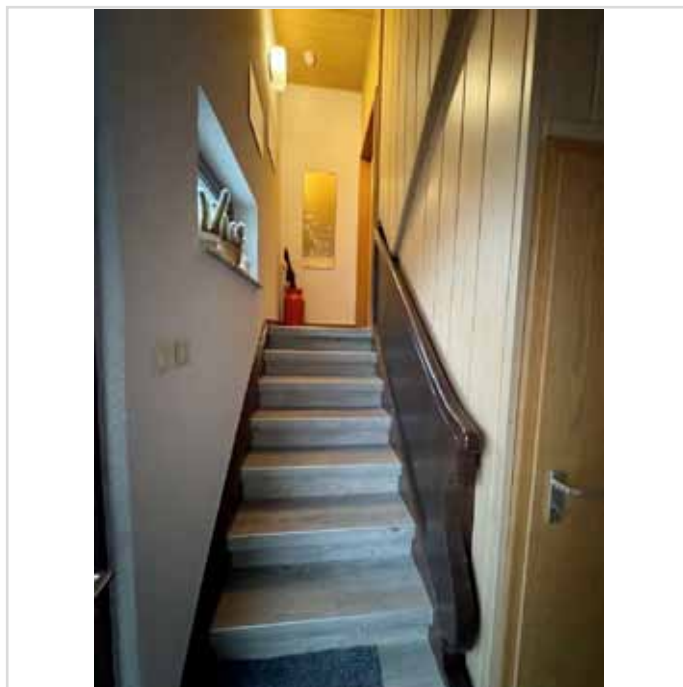
Schlafzimmer 2 -DG- 1



Schlafzimmer 2 -DG- 2



Schlafzimmer 4 - DG



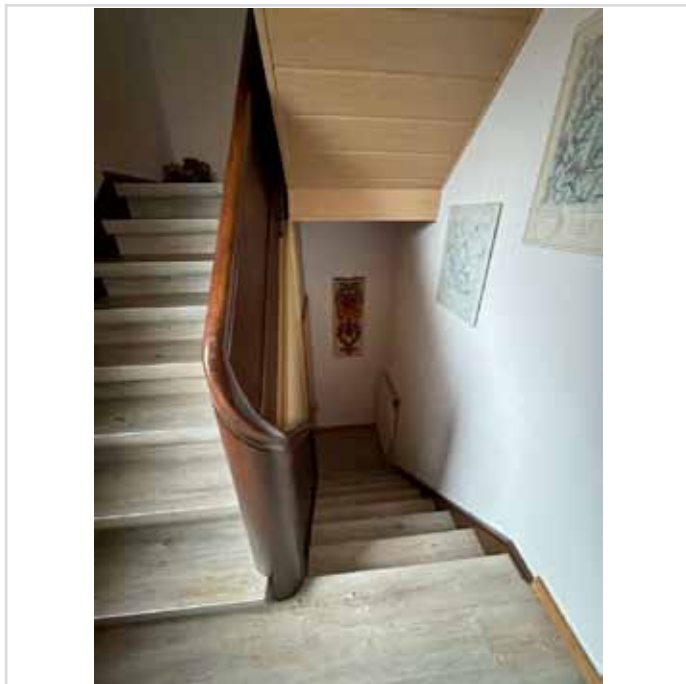
Treppe von EG zu OG

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage

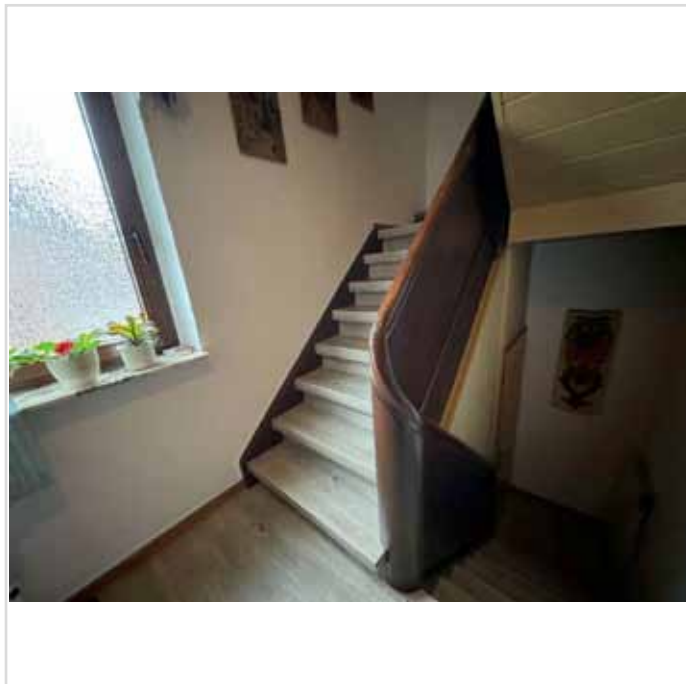


50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

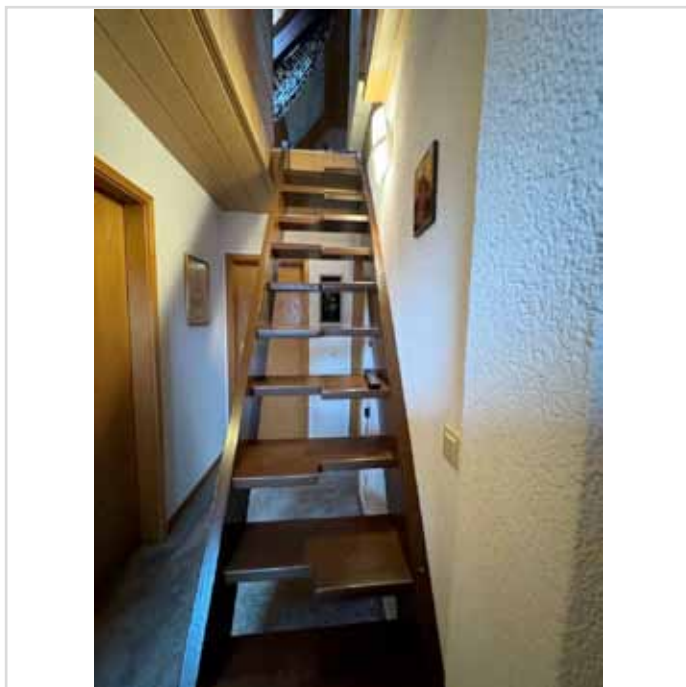
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



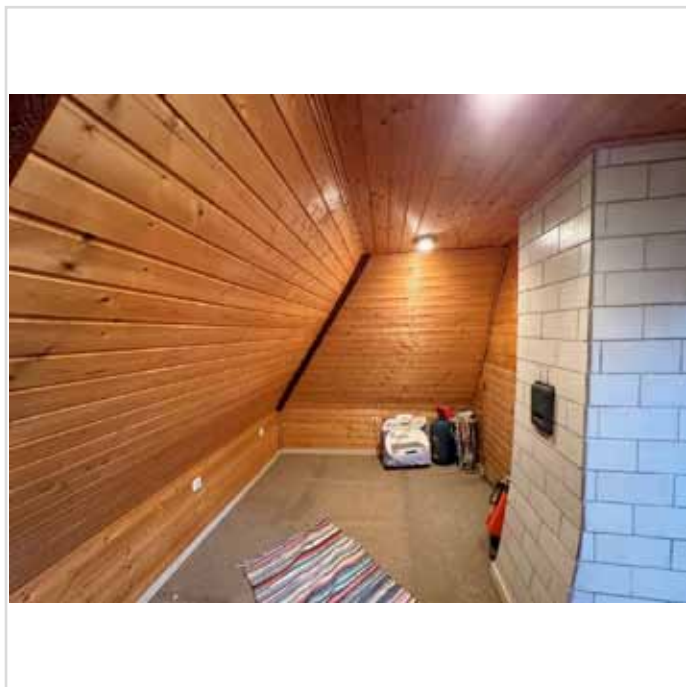
Treppenhaus OG



Treppenhaus - OG zu DG



Raumspartreppe - Spitzboden



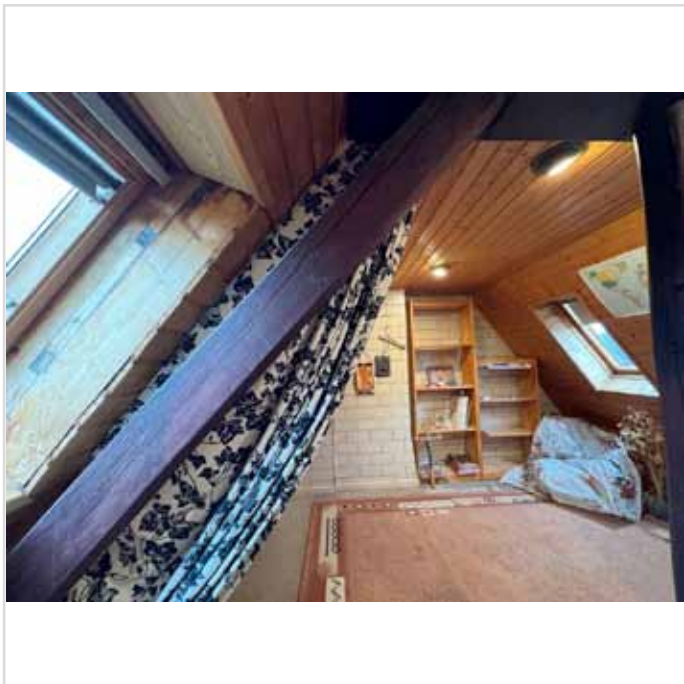
Spitzboden Bereich 1

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage

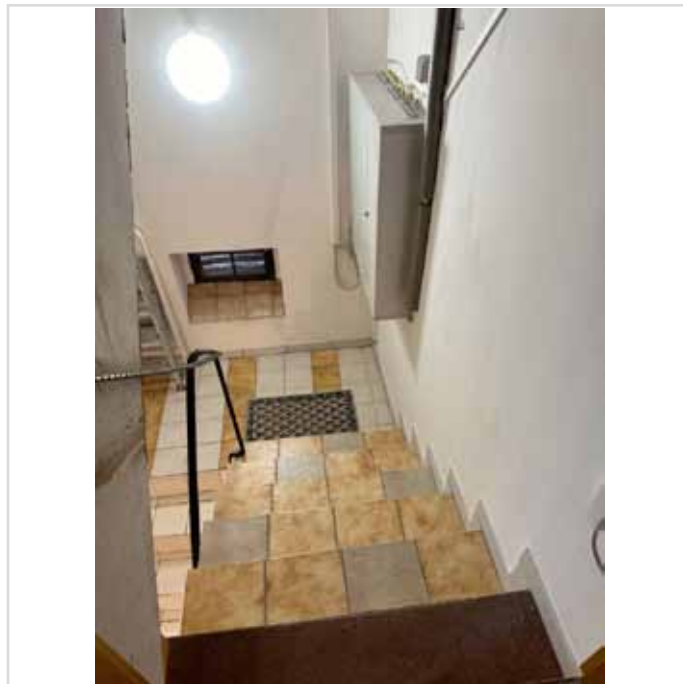


50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



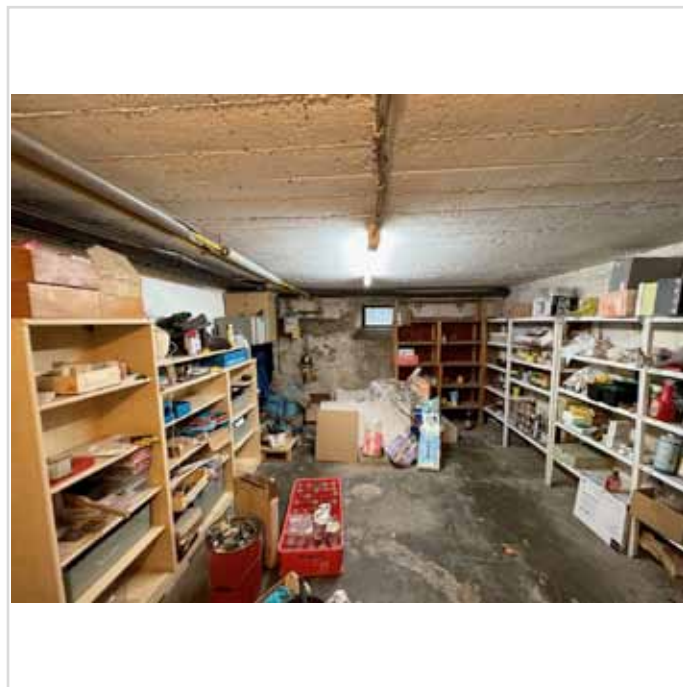
Spitzboden - Bereich 2



Kellertreppe - Zählerkasten



Zählerkasten



Keller 1 mit Hausanschluß

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichenorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichenorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR



Kellerraum 2



Wasch-Trockenraum 1



Wasch-Trockenraum 2



Wasch-Trockenraum 3

Doppelhaushälfte/ Zweifamilienhaus- Bergheim Quadrath Ichendorf -inklusive gemauerte Doppelgarage



50127 Bergheim Quadrath Ichendorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 102,11 m²
Kaufpreis: 335.000,00 EUR

