

# Exposé

## Bauernhaus in Much

**Historischer Bauernhof mit 4 Wohneinheiten & Stall –  
Leben, Arbeiten, Vermieten nahe Köln & Bonn**



Objekt-Nr. OM-392352

**Bauernhaus**

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Karl Werner Schmitz

53804 Much  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1703	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.880,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	17,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	474,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der besonders schöne Hof ist in ruhiger Lage nahe Köln und Bonn!

Wohnen, Arbeiten und Hobby, vereint auf einem idyllischen Bauernhof, dessen Ursprung um 1700 liegt. Diese wunderschöne und romantische Wohlfühl- und Arbeitsloase wurde laufend zeit- und zweckmäßig aus- und umgebaut. Er besteht aus 3 Parzellen, deshalb ist auch der Kauf nur des Haupthauses mit Option auf mehr möglich.

Der Hof besteht aus dem Haupthaus, sowie aus dem L-förmigen Nebengebäude. Diese umrahmen den idyllischen Innenhof.

Der angrenzende, uneinsehbare sonnige Garten befindet sich in absoluter Südlage mit einem freien Blick über Wiesen und Felder. Eine majestätische Birke spendet Schatten und lädt zum Verweilen ein.

Das Haupthaus (49) besteht aus 222 Quadratmeter Wohnfläche, die Küche sowie, Diele, Haushaltsraum, Vorratskammer, Gästetoilette, Esszimmer, Wohnzimmer, Kaminzimmer, befinden sich im Erdgeschoss. Vier Zimmer mit Holzböden und zwei Bäder sind auf der ersten Etage und ein Duschbad mit Ankleideraum und Schlafzimmer im Dachgeschoss.

Das vermietete Nebenhaus (47a) hat 100 Quadratmeter auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss Wohnzimmer mit Gäste-WC und eingebauter Küche, sowie schmuckvoller repräsentativer Kunstschmiedetreppe, die nach oben führt. Im Obergeschoss sind Schlafzimmer, sowie ein schmuckvolles Badezimmer mit Wanne. Das Haus wurde erst 2021 vollkommen neugestaltet und renoviert. Dazu gehört ein kleiner Garten und ein Stellplatz.

Daneben ein Stall mit Lagerfläche, Heuboden und Boxen für bis zu 2-4 Pferde, mit Unterstand und kleinen Reitplatz (14x18m), mit direktem Zugang zur gepachteten Weide.

Rechts davon das Gästehaus mit einer Größe von 72 Quadratmeter. Bestehend aus Küche, kleinem Flur, Duschbad und einem hellen Wohn-Esszimmer mit einer wunderschönen Aussicht nach Süden plus einer Empore. Vom Flur geht eine Treppe hoch zu einem weiteren Raum mit einer großen Glasfront.

Das idyllisch über 1.880 Quadratmeter (49 - 605qm, 47a+b 1.067qm, 51 - 208qm) große Grundstück befindet sich in absoluter Südlage mit altem Baumbestand. Sie finden dort eine romantische Lebensqualität in einem gewachsenem nachbarschaftlichen guten Umfeld.

Das Nebenhaus (51) wurde 2015 vollkommen saniert und verfügt über 80 qm<sup>2</sup>, die sich über vier Zimmer Küche, Diele, Gäste-WC und Wannenbad verteilen und das über drei Etagen. Auch dieses Haus ist sehr gut vermietet.

Vor dem Haus liegt ein Garten von 120qm plus zwei Stellplätzen.

## Ausstattung

Der selten schöne Bauernhof verfügt über 4 Wohnhäuser, die alle zentral beheizt werden. Außer dem Gästehaus haben alle Häuser auch einen Kaminofen, der jeweils mit Holz befeuert wird.

Die beiden Nebenhäuser sind gut vermietet. Das Haupthaus wird zur Zeit von uns selbst bewohnt. Das 72qm große Gästehaus wurde gerade fertiggestellt und ist noch frei.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Hof besteht aus 3 separaten Parzellen (47, 49 und 51). Diese können jeweils auch separat erworben werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage eines kleinen Ortsteils der Gemeinde Much – eingebettet in eine naturnahe Landschaft aus Wiesen, Feldern und Wäldern. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens und gleichzeitig die Sicherheit und Verlässlichkeit einer gewachsenen Dorfgemeinschaft.

Leben, wo die Welt noch in Ordnung ist.

Hier finden zahlreiche gemeinschaftliche Aktivitäten statt, wie zum Beispiel ein monatliches Dorftreffen und das jährliche Erntefest und vieles mehr. Neubürger werden herzlich aufgenommen.

Im 4 Kilometer naheliegende Much befindet sich ein schönes Waldfreibad, ein Sportplatz, Tennisplätze und ein Golfklub mit einer 18-Loch Meisterschaftsanlage.

Die Gemeinde verfügt über Grundschulen, Hauptschule, Realschule und Gesamtschule sowie über eine Zweigstelle der Volkshochschule und eine private Musikschule.

Die Schulen werden mit dem Schulbus angefahren.

Darüber hinaus ist Much mit allen notwendigen Ärzten und sogar ein Notarztstützpunkt versorgt. Krankenhäuser befinden sich in direkter Nähe - Siegburg, Engelskirchen und Gummersbach.

Darüber hinaus verfügt Much über ausreichend Geschäfte und viele Märkte (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Modegeschäft, Optiker, Bank, Restaurants, Grill, Pizzeria, China-Imbiss uvm.)

Autobahnanbindung zur A4 finden Sie in ca. 8 Minuten.

Das nahegelegene Overath bietet Ihnen mit dem komfortablen P&R-Bahnhof eine schnelle und komfortable Anbindung an Köln.

Ebenso findet man alles zum Einkaufen in dem nur ungefähr 3 Kilometer entfernten Drabenderhöhe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie

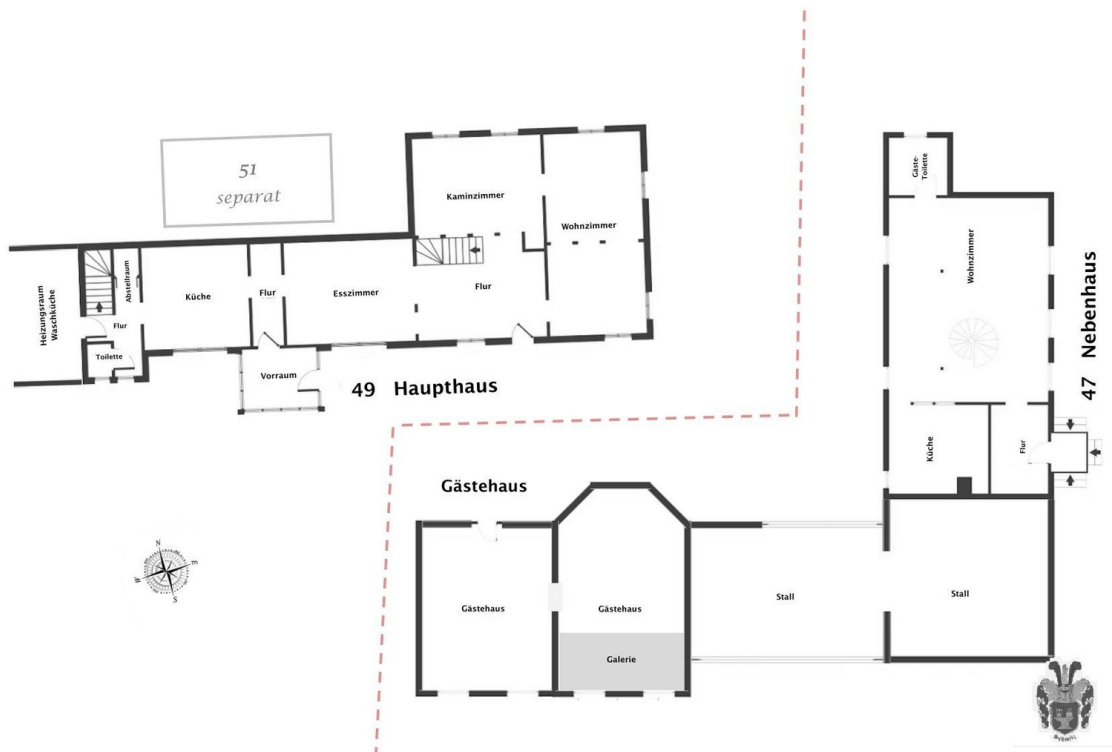


Parkplatz



Überblick 47-51

# Exposé - Galerie



Grundrisse 47 und 49



Innenhof 47-49

# Exposé - Galerie



Parterre 49

## Gartenseite



49 Garten

# Exposé - Galerie



Innenhof-Garten 1



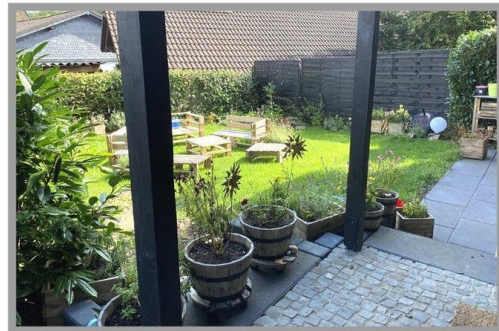
Innenhof-Garten 2

# Exposé - Galerie



Birke - Blick Süden

## *Nebenhaus ---*



47 innen

# Exposé - Galerie



47b vorne

## *Gästehaus EG ---*



47b innen

# Exposé - Galerie



51 vorne

## Nebenhaus 51



51 innen

# Exposé - Galerie

*Straßenseite von oben*



47-51 Straße

Kaufpreis	Wohneinheiten	Wohnfläche	Grundstück
€	4	474 qm	1880 qm
<b>Gebäudetyp:</b>	Bauernhaus	<b>Bauart:</b>	Gemischte Bauweise
<b>Baujahr:</b>	Ursprung 1703	<b>Wohneinheiten:</b>	4
<b>Etagen:</b>	Nebenhaus (47a) 2 Haupthaus (49) 3 Gästehaus (47b) 2 Nebenhaus (51) 3	<b>Wohnfläche:</b>	Nebenhaus (47a) 100 qm Haupthaus (49) 222 qm Gästehaus (47b) 72 qm Nebenhaus (51) 80qm
<b>Zimmer:</b>	Nebenhaus (47a) 2 + 2 Bäder Haupthaus (49) 10 + 3 Bäder Gästehaus (47b) 2 + 1 Bad Nebenhaus (51) 3 + 1 Bad	<b>Ausstattung:</b>	Nebenhaus (47a) Ofen 7 Kw Haupthaus (49) Kamin 11Kw Nebenhaus (51) Ofen 4 Kw
<b>Keller:</b>	Nebenhaus (47) Lagerraum Haupthaus (49) 4 Kellerräume Nebenhaus (51) 1 Kellerraum	<b>Stellplätze:</b>	(47- 49) 4 - 5 Stellplätze (49) Innenhof (51) 2 Stellplätze
<b>Vermietungs-Status:</b>	Nebenhaus (47a) vermietet Haupthaus (49) Eigentümer Nebenhaus (51) vermietet Gästehaus (47b) frei Pferdeboxen frei	<b>Internet:</b>	100 Mbps / 40 Mbps Ping 11 ms
<b>Kaltmiete mtl.:</b>	Nebenhaus (47a) € kalt Gästehaus ( ) frei Nebenhaus (51) kalt	<b>Weidepacht:</b>	p.a. zu zahlen

Faktenübersicht 1

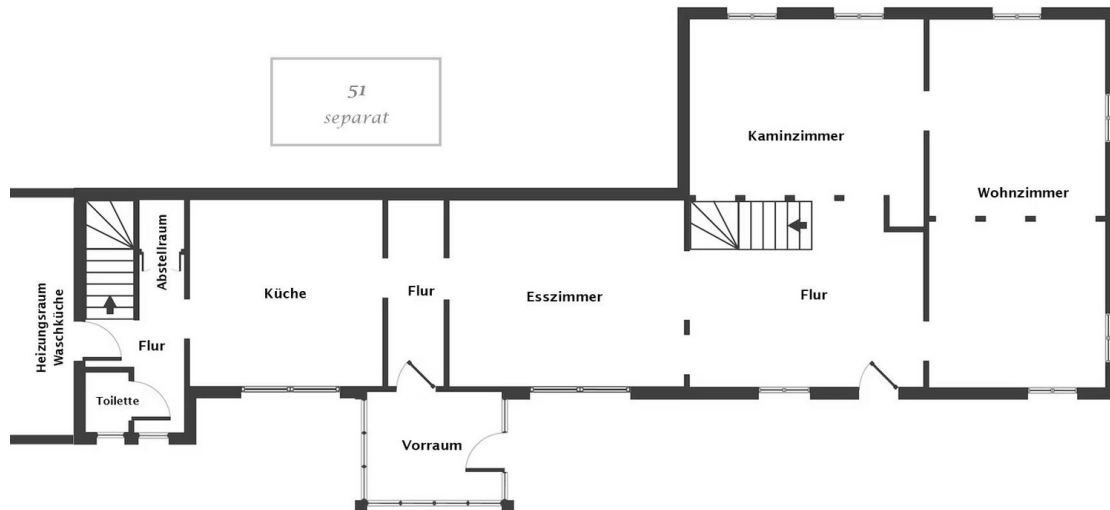
# Exposé - Galerie

Kaufpreis	Wohneinheiten	Wohnfläche	Grundstück
€	4	474 qm	1880 qm
<b>Modernisierung/ Sanierung:</b>	Nebenhaus (47a) 2021 Haupthaus (49) 1992 + laufend Nebenhaus (51) 2015 Gästehaus (47b) 2024	<b>Dachsanierung</b>	Nebenhaus (47a) 1992 Haupthaus (49) 1980 Gästehaus (47b) 1980 Nebenhaus (51) 2015
<b>Fassadesanierung:</b>	Nebenhaus (47a) 1992 Haupthaus (49) 1980 Gästehaus (47b) 1980 Nebenhaus (51) 2015	<b>Badsanierung:</b>	Nebenhaus (47a) 2021 Haupthaus (49) 1986 / 2014 Gästehaus (47b) 1996 Nebenhaus (51) 2015
<b>Heizung:</b>	Nebenhaus (47a) 1992 Haupthaus (49) 1989/2008 Gästehaus (47b) 1992/2024 Nebenhaus (51) 2015	<b>Objektzustand:</b>	Nebenhaus (47a) neuwertig Haupthaus (49) gepflegt Gästehaus (47b) fast alles neu Nebenhaus (51) neuwertig
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung Kamine/Öfen	<b>Energieträger:</b>	Heizöl (2x 3.500l Öltanks) Holz
<b>Energieausweis:</b>	Bedarfsausweise vorhanden		
<b>Fenster:</b>	Haupthaus: Holz Sprossenfenster einfachverglast, Dach doppelverglast Nebenhaus: Doppelverglast plus ein Holz-Sprossenfenster einfach Gästehaus: Holz einfachverglast und Holz doppelverglast		
<b>Bodenbelag:</b>	Haupthaus: Holzdielen und Fliesenböden Nebenhaus: Fliesen und Laminat Gästehaus: Holz, Fliesen und Laminat		

Faktenübersicht 2

# Exposé - Grundrisse

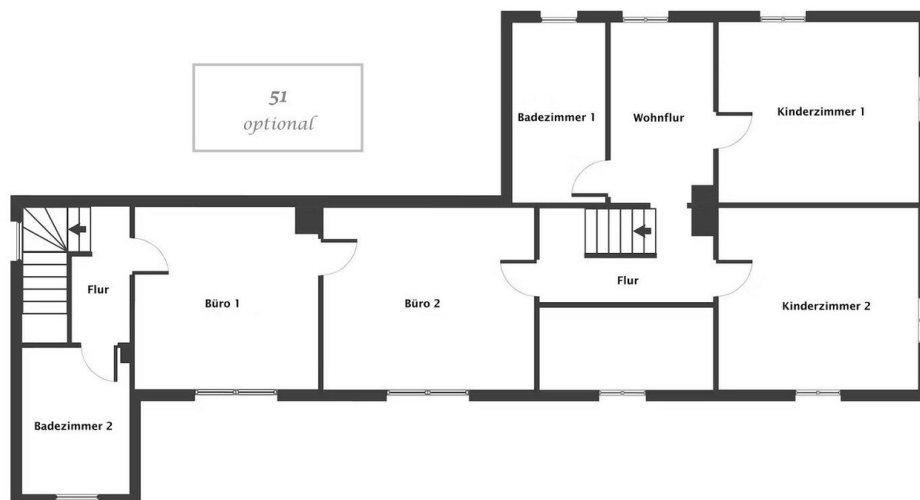
## Haupthaus EG ---



W49 EG



## Haupthaus OG ---

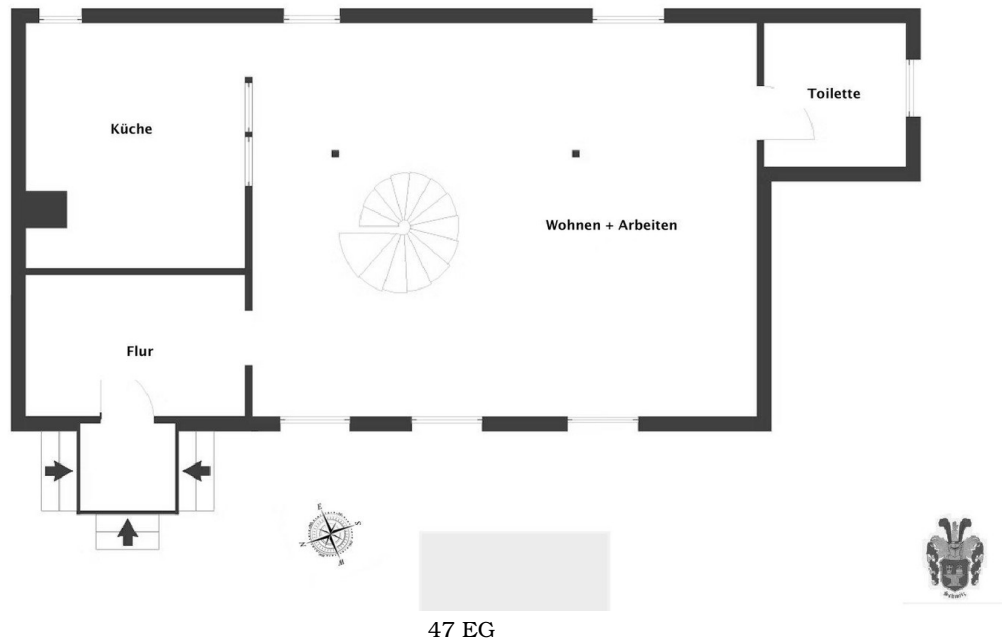


49 OG

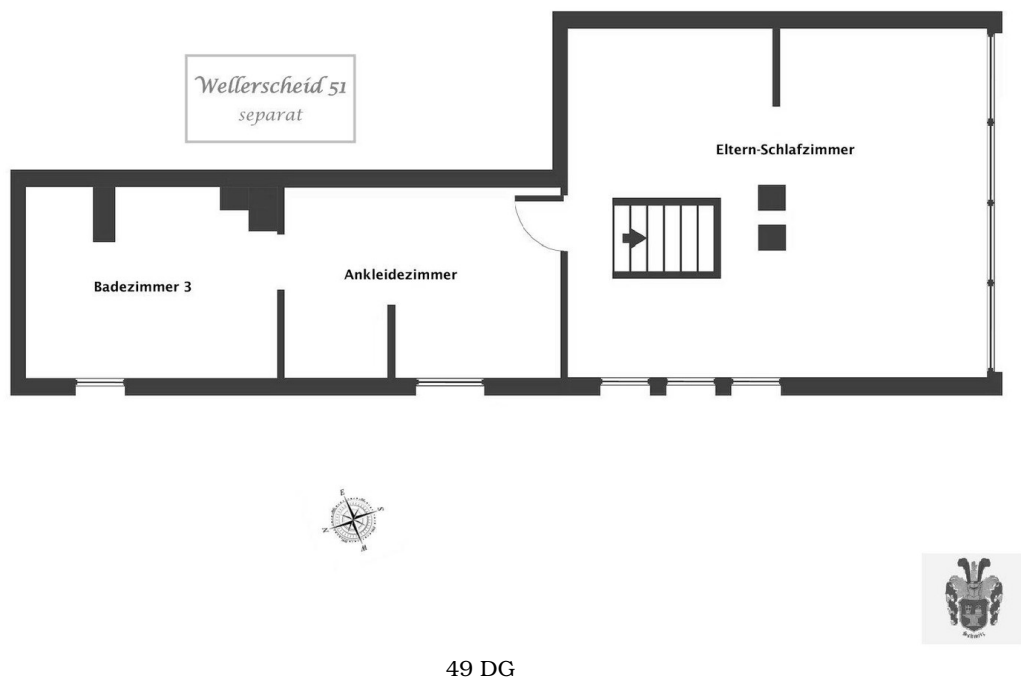


# Exposé - Grundrisse

## *Nebenhaus EG ---*

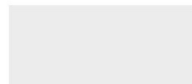
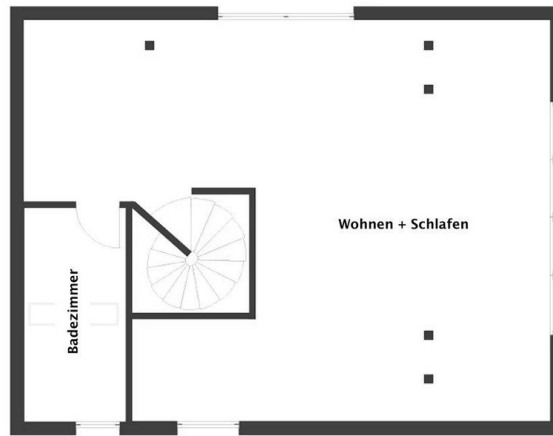


## *Haupthaus DG ---*



# Exposé - Grundrisse

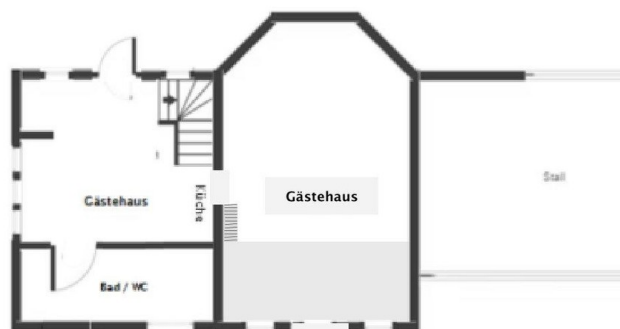
## *Nebenhaus OG ---*



47 OG



## *Gästehaus EG ---*

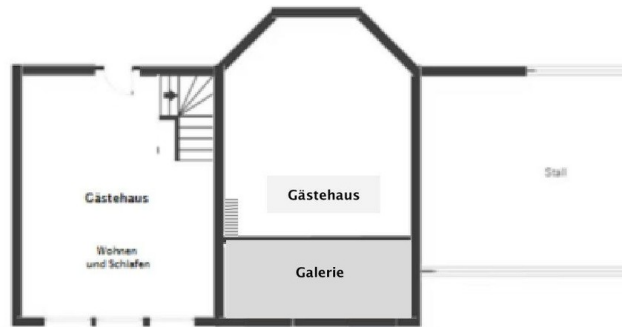


Gästehaus EG



# Exposé - Grundrisse

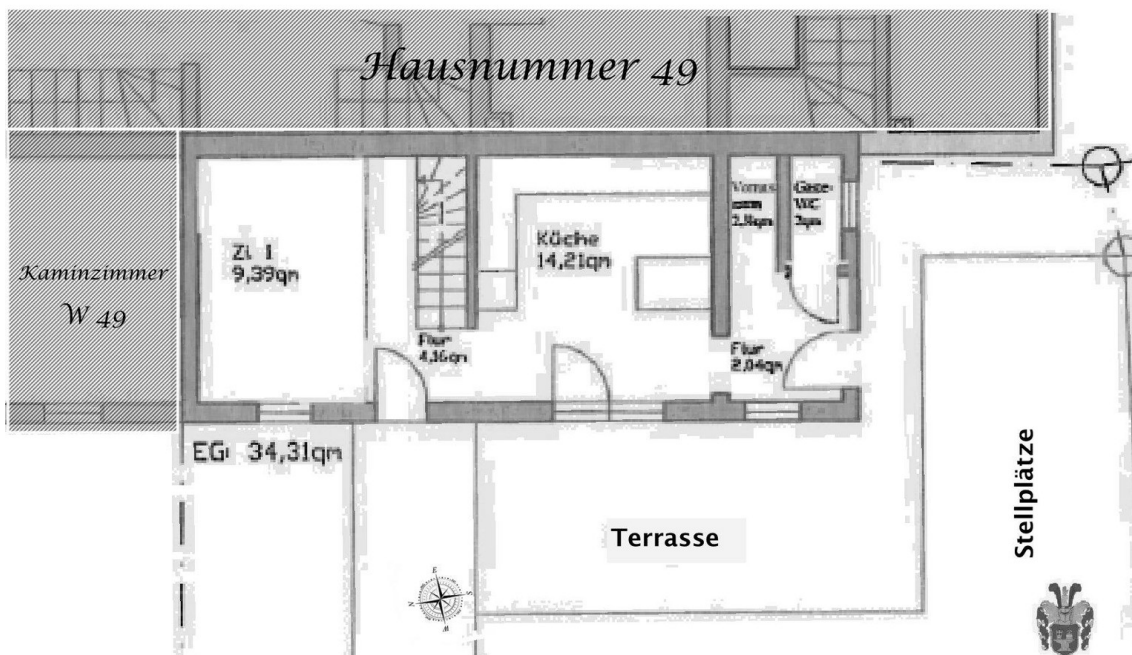
## Gästehaus OG ---



Gästehaus OG

## Nebenhaus 51

## Erdgeschoss

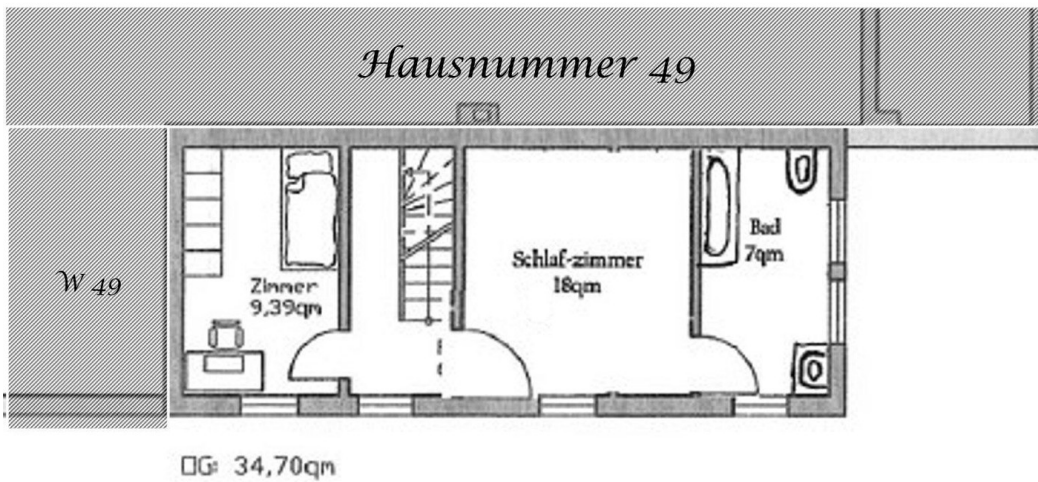


51 EG

# Exposé - Grundrisse

Nebenhaus 51

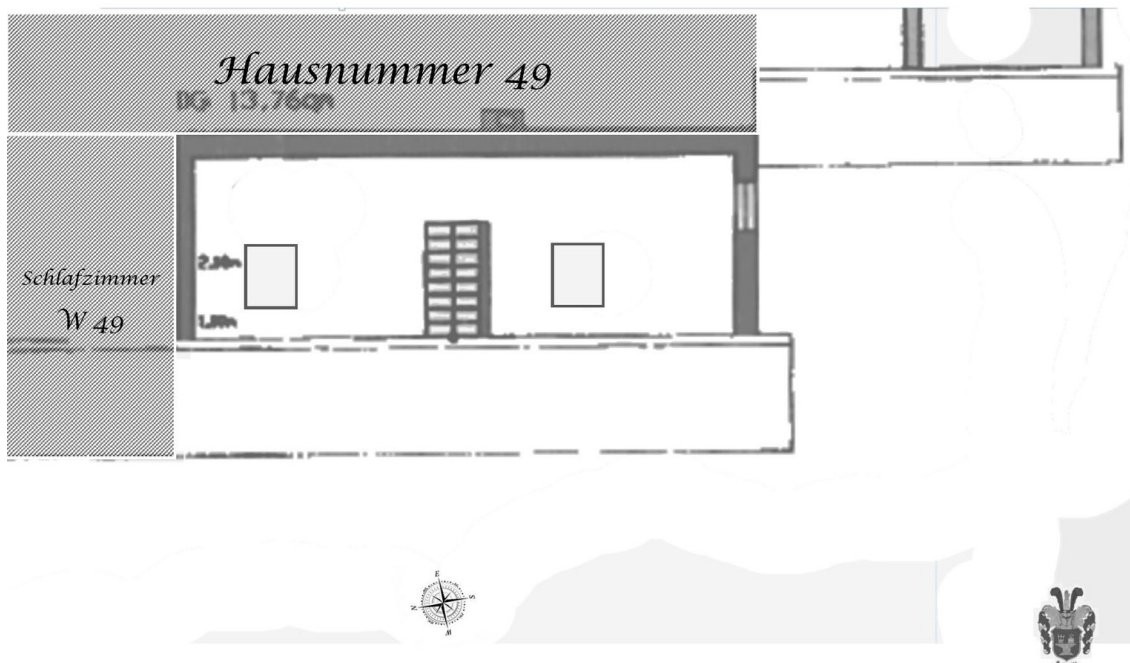
Obergeschoss



51 OG

Nebenhaus 51

Dachgeschoss



51 DG