

Exposé

Einfamilienhaus in Mechernich

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-416352

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Julian Besse

53894 Mechernich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	804,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	257,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung und rund 257 m² Wohnfläche. Familien finden hier viel Platz für Kinder, Gäste oder Arbeiten von Zuhause. Die Lage am Wendehammer mit Blick ins Grüne und unmittelbar am Waldrand sorgt für Ruhe und eine spürbar hohe Wohnqualität.

Die Hauptwohnung umfasst ca. 177 m² und bietet ein offenes Wohnkonzept mit Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster zur Südseite öffnen den Blick in den Garten und sorgen für viel Licht. Ergänzt wird sie durch mehrere Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer, das sich ideal für Homeoffice eignet. Die ca. 70 m² große Einliegerwohnung mit separatem Zugang ist derzeit vermietet und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - als Kapitalanlage, für Angehörige oder zur Eigennutzung. Beide Bereiche lassen sich bei Bedarf auch wieder unkompliziert miteinander verbinden. Das Haus ist voll unterkellert, zusätzlich stehen ca. 100 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus ist energetisch solide aufgestellt und bietet mit der Effizienzklasse C eine verlässliche Grundlage für die Zukunft. Derzeit wird es über eine Gasheizung versorgt. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehmen Wohnkomfort und ermöglicht zugleich einen einfachen Umstieg auf eine Wärmepumpe. Die 2025 installierte Photovoltaikanlage mit rund 13 kWp und 10 kWh Speicher erhöht die Unabhängigkeit und senkt die Energiekosten spürbar. Auch Fenster und Dach befinden sich in gutem, langlebigem Zustand.

Das Grundstück umfasst 804 m² und bietet einen sonnigen, vielseitig nutzbaren Garten. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, während Erwachsene die Terrasse genießen. Neben einer Garage und einem Carport steht zudem ein Schuppen zur Verfügung, der sich beispielsweise für die Unterbringung eines Wohnwagens und als Werkstatt eignet.

Die solide Substanz gibt künftigen Eigentümern die Freiheit, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft. Ich freue mich darauf, Ihnen das Haus persönlich zeigen zu dürfen, und stehe Ihnen gerne für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf bestem Wissen und Gewissen; für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Lage

Die Immobilie liegt im Mechernicher Ortsteil Roggendorf in einer ruhigen Sackgasse mit Wendehammer und zugleich guter Anbindung. Das Zentrum von Mechernich mit Supermärkten, Kreiskrankenhaus, Apotheken und weiteren Geschäften ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das breite Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium und die Gesamtschule befinden sich in der Umgebung und sind auch mit dem Fahrrad einfach erreichbar. Auch Spiel- und Sportplätze sind schnell erreicht.

Neben dem Kreiskrankenhaus sind zahlreiche Haus- und Fachärzte in Mechernich niedergelassen, sodass auch die medizinische Versorgung umfassend gesichert ist. Durch die gute Bahn- und Autobahnanbindung eignet sich die Lage zudem ideal für Berufspendler.

Der Bahnhof Mechernich liegt nur rund drei Autominuten entfernt. Von hier fahren Züge nach Köln (ca. 45 Minuten Fahrzeit), Bonn und Euskirchen. Mit dem Auto ist die A1 in unter zehn Minuten erreichbar, Köln in weniger als einer Stunde und Euskirchen in etwa 20 Minuten.

Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Das LVR-Freilichtmuseum in Kommern, die Burg Satzvey oder die Kakushöhlen sind beliebte Ausflugsziele. Darüber hinaus eröffnet die Nähe zum Nationalpark Eifel ideale Bedingungen für Wanderungen, Radtouren und Erholung in naturnaher Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



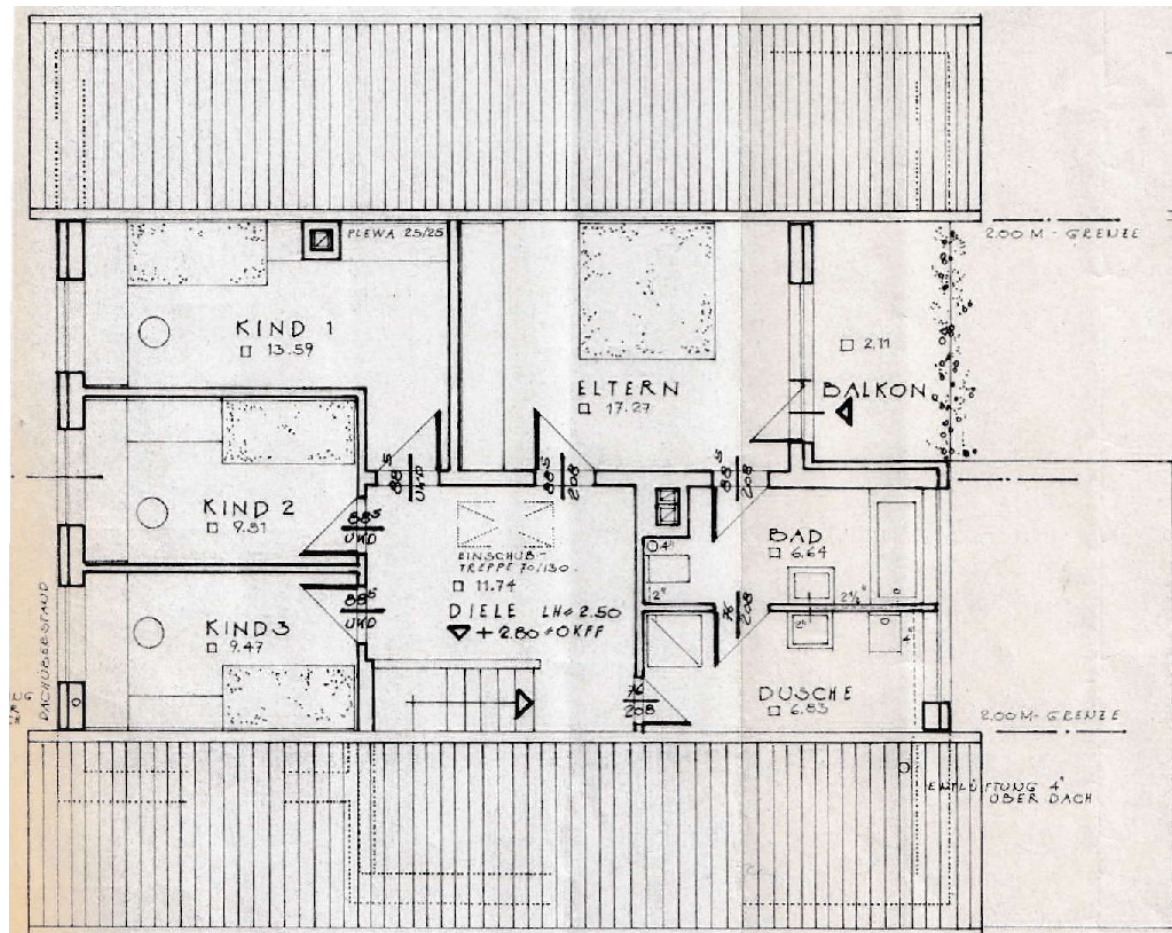
Exposé - Galerie



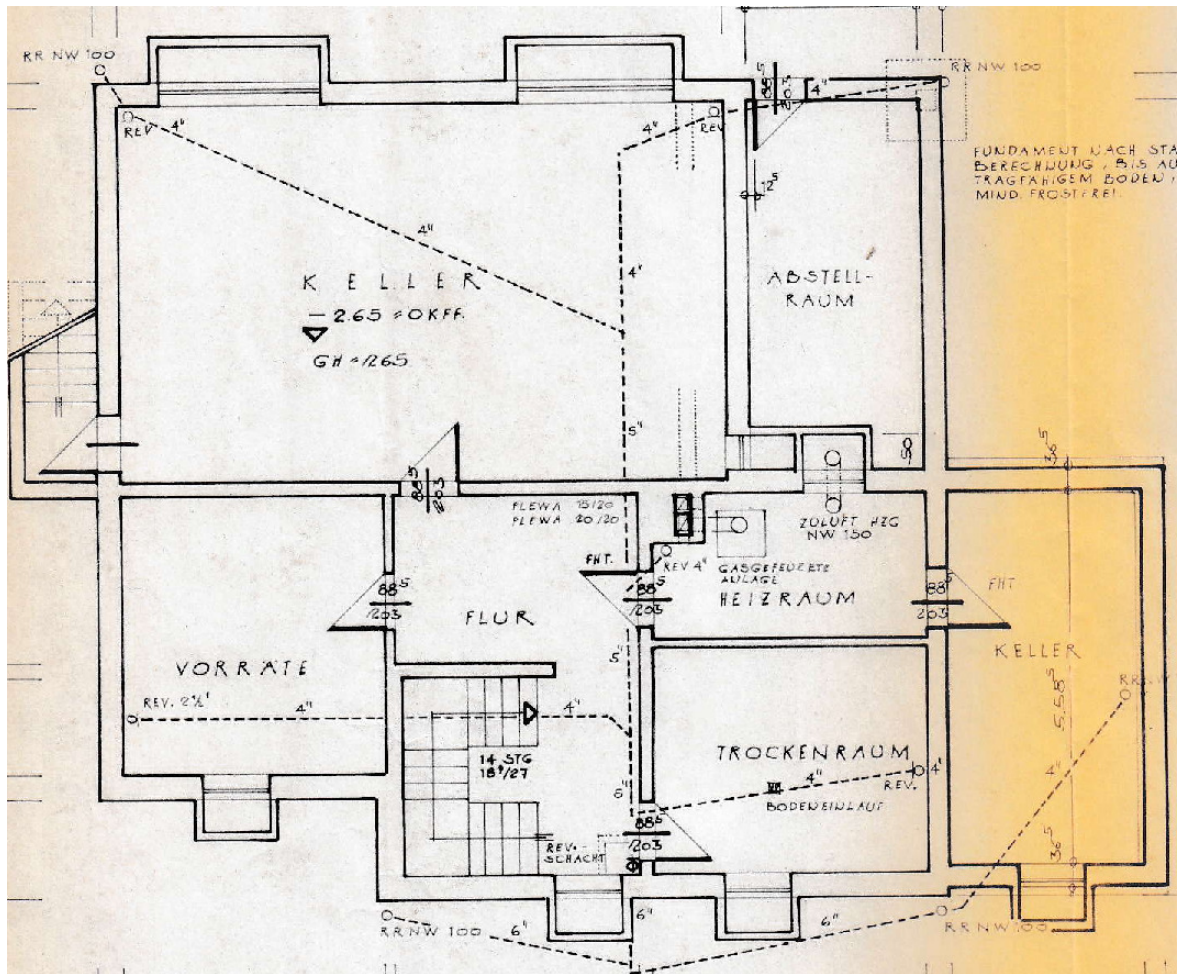
Exposé - Galerie



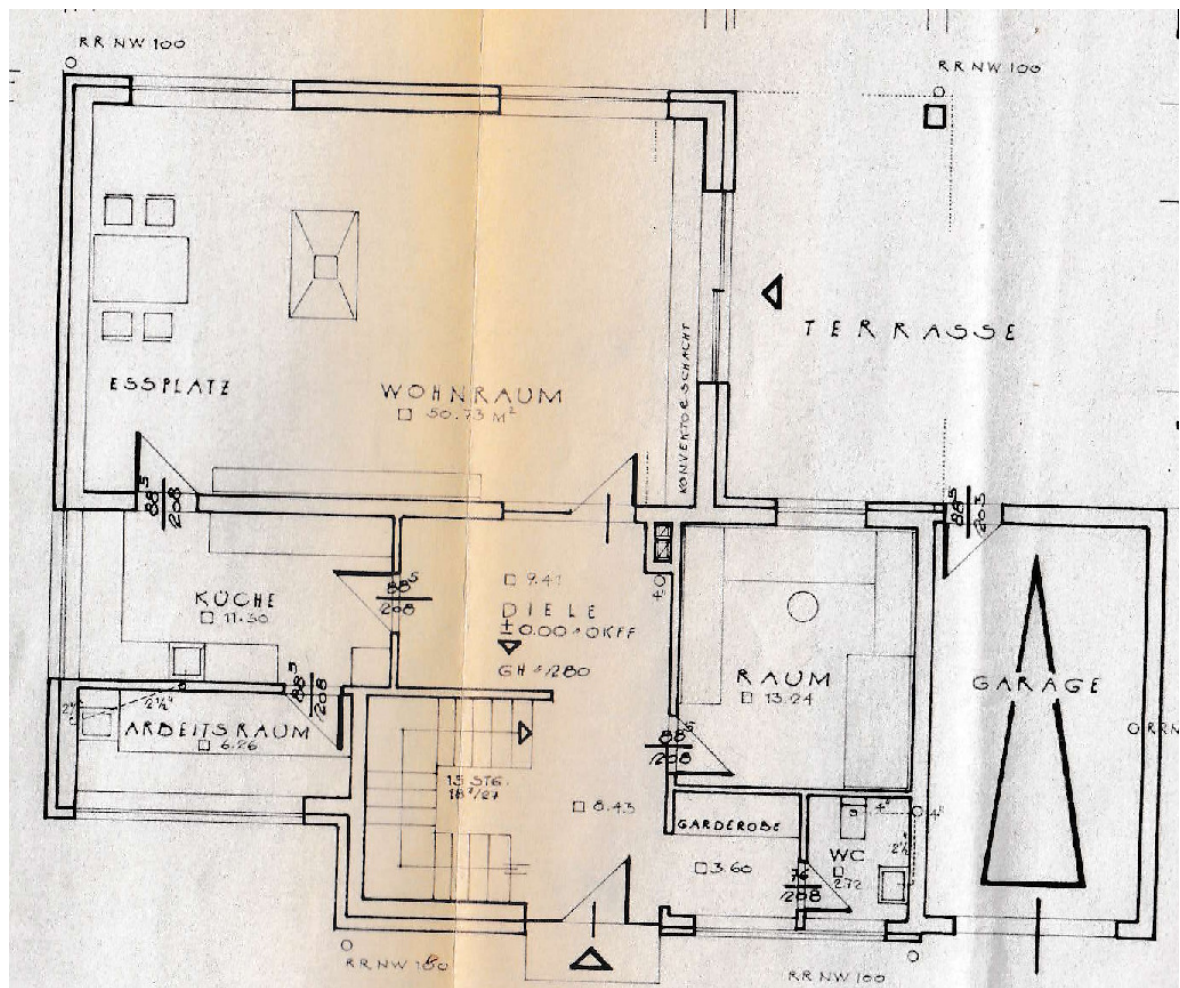
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

74,6 kWh/(m²·a)



82,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

74,6 kWh/(m²·a)