

Exposé

Einfamilienhaus in Euskirchen

Architektenhaus in Euskirchen, Ideal für Wohnen & Arbeiten in citynaher Südstadtlage



Objekt-Nr. OM-425739

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Moselstraße
53879 Euskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Wohnfläche	308,00 m ²
Grundstücksfläche	1.352,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	13,00	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein großzügiges und besonderes Wohnhaus mit separater Gewerbeeinheit und Einliegerwohnung. Seine Gestaltung und die ausgeklügelte Funktionalität seines Grundrisses sind geprägt vom Bauhausstil. Ein bekannter Euskirchener Architekt hat dieses Haus für sich selber als Arbeitsstätte und als Wohnhaus für seine Familie im Jahre 1964 auf dem 1.352 m² großem Grundstück in Südwestausrichtung erstellt. Die Solidität der Bauausführung und die Qualität des Entwurfs war für seine Zeit überdurchschnittlich und hat das Potential für eine noch sehr lange Nutzungsdauer.

Der Grundstückszuschnitt ist trotz der Nähe zur Innenstadt großzügig. Diese Immobilie bietet die selten gewordene Möglichkeit, sehr zentral und zugleich ruhig sowie im Grünen zu arbeiten und zu wohnen.

Im Garten mit seinem alten Baumbestand ist man nahezu vollständig vom Lärm der Stadt sowie von neugierigen Blicken der Nachbarschaft abgeschirmt. Hier findet man schnell Ruhe und Entspannung. Gleichzeitig erreicht man von hier aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb einer Stunde Köln oder Bonn. Die Bushaltestelle befindet sich keine 20 m vom Haus entfernt.

Das Haus hat zwei Eingänge, die linke Tür führt zur 42 m² großen separaten liegenden Einliegerwohnung im Obergeschoß. Durch die rechte Eingangstür betritt man einen Flur mit Zugang zu den Büroräumen sowie – durch eine weitere Abschlusstür – zur Hauptwohnung. Die 108 m² große Gewerbeeinheit besteht aus einem Großraumbüro, zwei weiteren Büroräumen sowie einem Besprechungsraum. Die hinteren Büroräume sind gartenseitig gelegen und teils ein Anbau aus dem Jahr 1989.

Die Wohnung orientiert sich um die zentral gelegene Diele. Diese ist ein Empfangsraum, der auch zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangt man zu den anderen Bereichen des Hauses wie Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer- Esszimmer, Küche und zur Terrasse bzw. den Garten.

Das Wohnzimmer geht offen in das Esszimmer über. Große Fenster lassen den Raum von morgens bis abends in Sonnenlicht tauchen. Vom Esszimmer gelangt man in die Küche, dahinter befindet sich ein weiteres kleines Zimmer, das als zusätzliches Esszimmer oder multifunktional genutzt werden kann. In diesen Räumen wäre auch die Einrichtung einer modernen und großzügigen Wohnküche möglich. Dem Wohnbereich ist die südwestlich ausgerichtete Terrasse zugeordnet, die einen regengeschützten Sitzplatz bietet und auf der man die Abendsonne genießen kann.

Von der Diele aus gelangt man über eine Treppe ins Obergeschoß der Hauptwohnung, das über einen Flur, vier Schlafräume und zwei Badezimmer verfügt, von denen eines dem Elternschlafzimmer zugeordnet ist. Vom Balkon aus genießt man einen schönen Blick ins Grüne.

Bewohner der Einliegerwohnung (derzeit vermietet), benutzen die separate Eingangstür. Die Wohnung hat ein Wohnzimmer, ein nach Süden ausgerichtetes Schlafzimmer mit Balkon, eine kleine Küche und ein Bad.

Der Keller bietet mit seinen acht Räumen auf 200 m² zahlreiche Möglichkeiten – sei es für Fitness, Sauna, Hobby, Vorratshaltung oder als Lager- und Archivräume für ein Gewerbe. Vor dem Haus befinden sich drei PKW-Stellplätze sowie eine Doppelgarage mit dahinterliegendem Geräteraum.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Nutzungsmöglichkeiten:

Das Haus kann in seiner bisherigen Form als Kombination aus Gewerbe- und Wohneinheit genutzt werden. Alternativ bestehen vielfältige Möglichkeiten, den Grundriss durch kleinere oder auch umfassendere Umbaumaßnahmen an die eigenen Vorstellungen anzupassen. So lässt sich beispielsweise unter Einbeziehung der ehemaligen Büroräume eine sehr hochwertige, großzügige Wohnsituation mit integriertem Homeoffice realisieren. Ebenso ist – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungen – auch der Ausbau von bis zu drei Wohneinheiten im Gebäude denkbar.

Für ernsthafte Interessenten bieten die Verkäufer, selbst Architekten, bei Bedarf eine unverbindliche und kostenfreie Beratung zu Gestaltungsmöglichkeiten sowie realisierbaren Grundrissvarianten an. Zudem liegt eine aktuelle Energieberatung mit konkreten Planungsvorschlägen zur Optimierung der energetischen Situation vor.

Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Euskirchen. Schulen und Kindergärten, kulturelle Einrichtungen, verschiedene Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und Einkaufszentren sind fußläufig zu erreichen. Schnell ist man in der naheliegenden Eifel mit ihren vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs sowie die Autobahnanschluss geben die Möglichkeit, größere Städte der Region komfortabel zu erreichen.

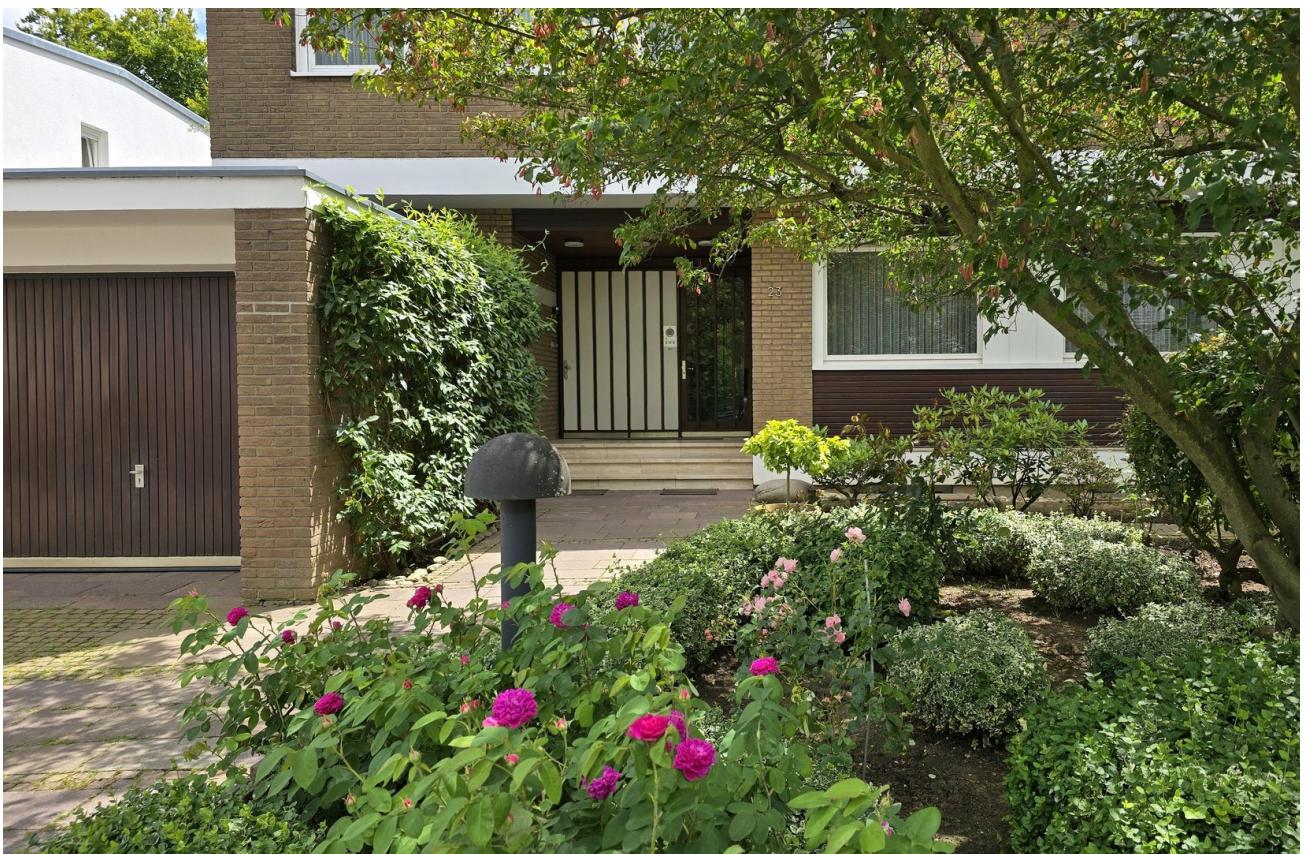
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

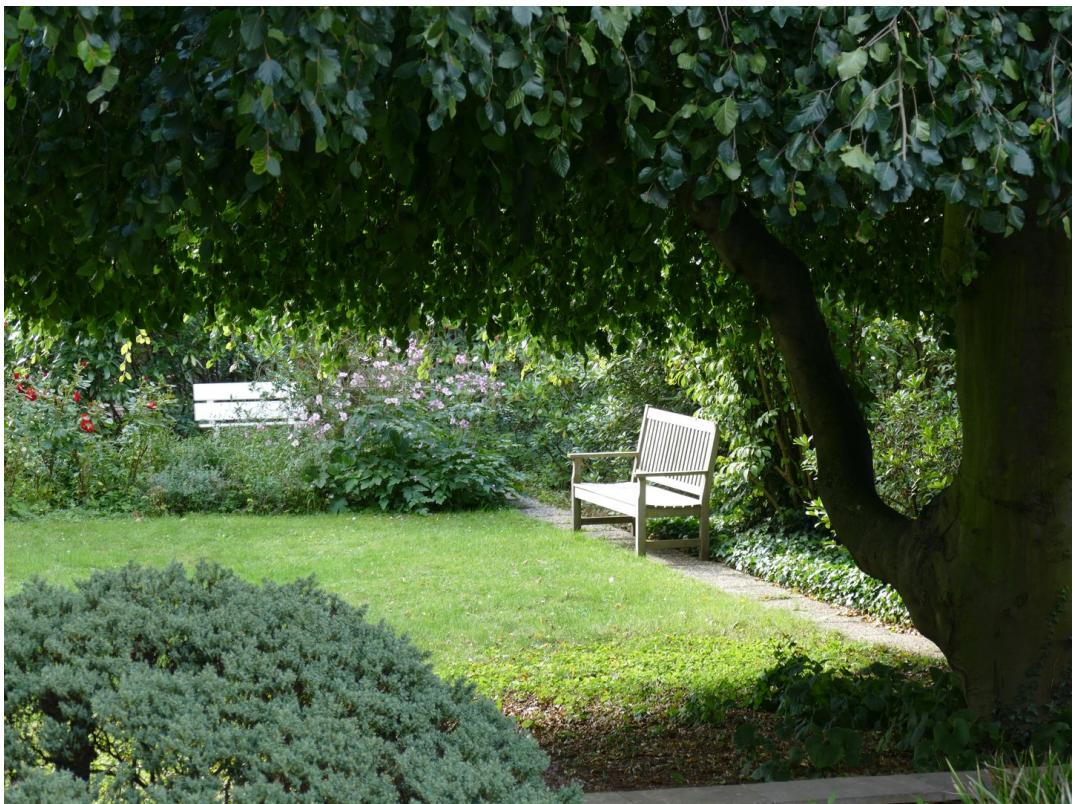
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



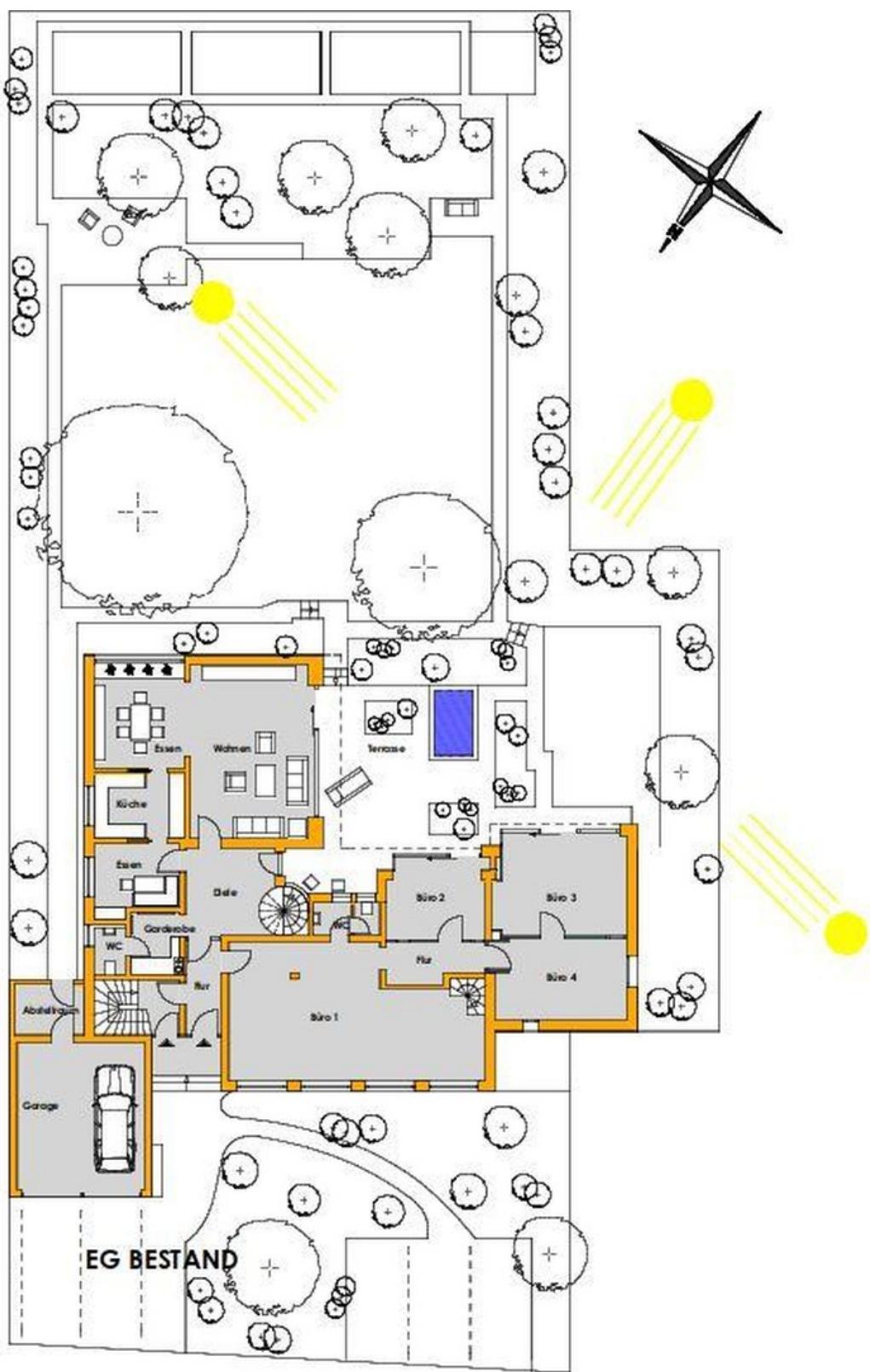
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

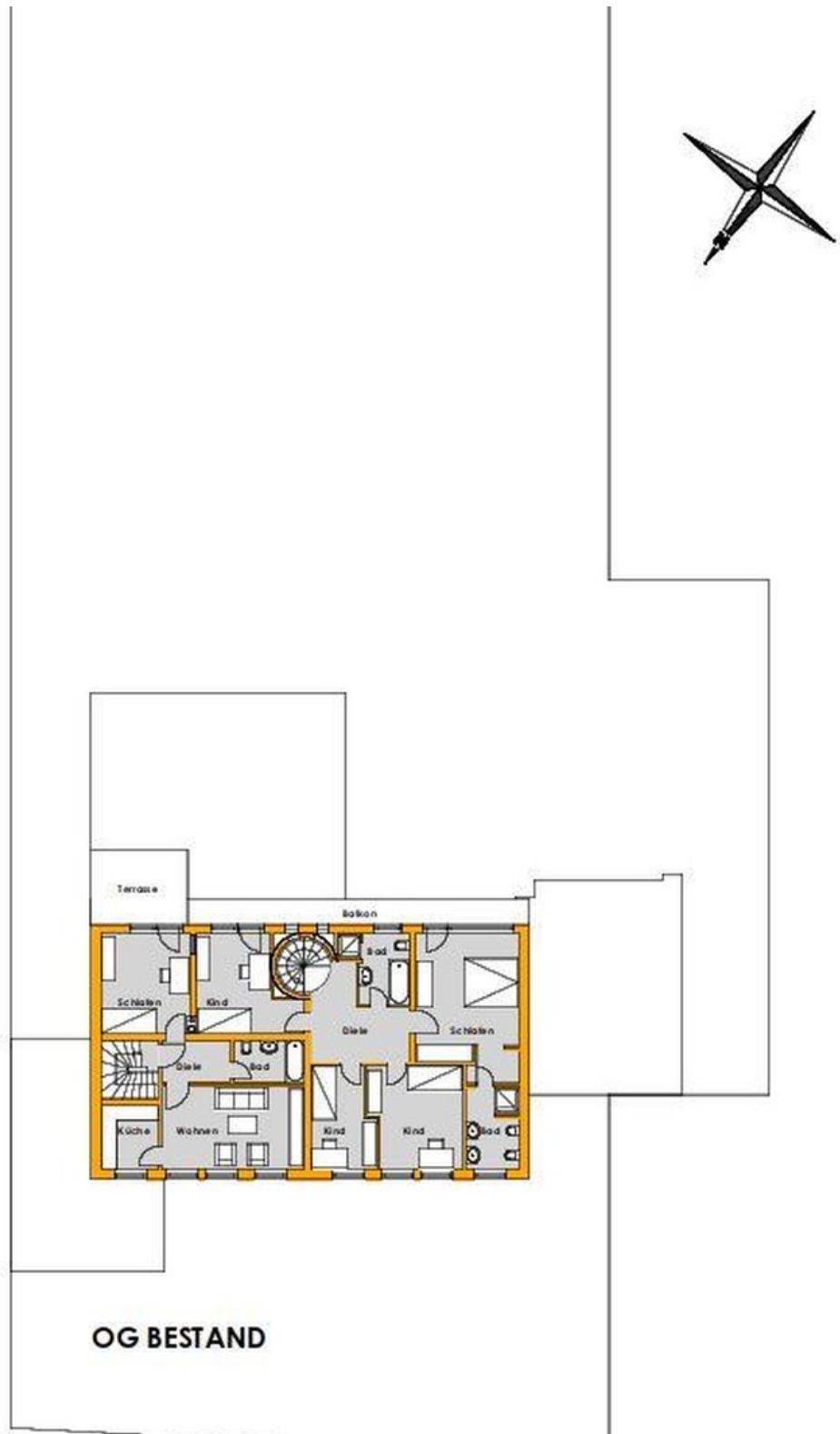


Exposé - Grundrisse



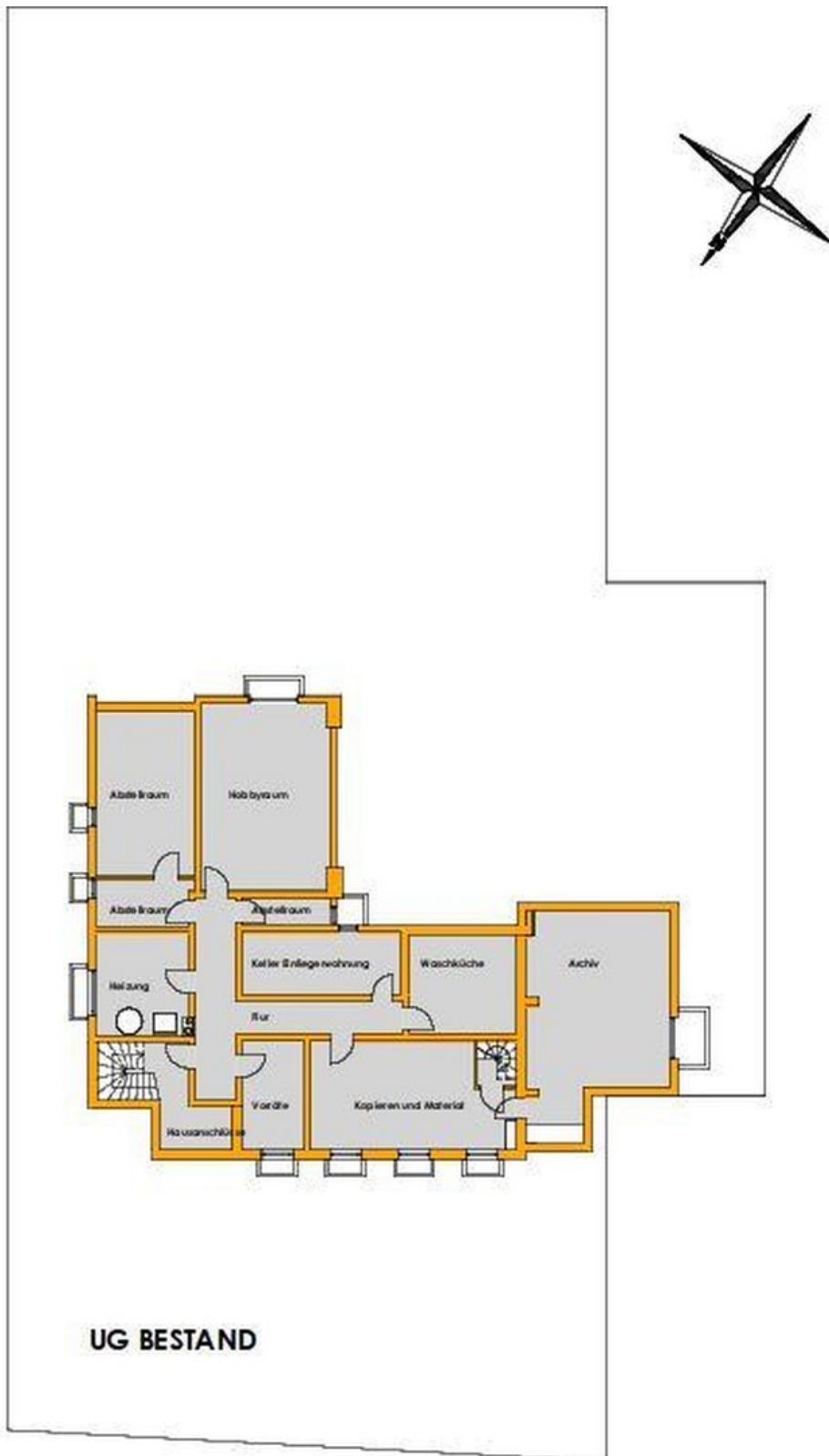
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller