

Exposé

Einfamilienhaus in Wegberg

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – EFH mit genehmigter Gewerbefläche und separatem Zugang



Objekt-Nr. OM-448906

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.500 €**

41844 Wegberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	510,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes. Die Raumaufteilung ist auf die Anforderungen eines Familienhaushalts ausgerichtet und wird durch eine separat nutzbare, genehmigte Gewerbefläche ergänzt.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in einem gewachsenen Umfeld mit Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Provisionsfreier Verkauf.

Bauweise und bauliche Entwicklung

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1967 als Winkelbungalow errichtet.

Im Jahr 2007 erfolgte eine umfassende bauliche Weiterentwicklung mit Erweiterung der Wohnfläche sowie Eingriffen in die Tragstruktur des Gebäudes.

Im Zuge dieser Maßnahmen wurden:

- die Dachkonstruktion vollständig entfernt und neu aufgebaut
- ein statischer Ringanker integriert
- die Geschossdecken zum Obergeschoss neu errichtet
- Teile der Außenwände angepasst und erweitert
- das Dachgeschoss neu erstellt
- das Erdgeschoss in Teilen erweitert
- die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen

Ein wesentlicher Teil der heutigen Wohnfläche entstand im Rahmen dieser baulichen Maßnahmen und prägt die heutige Struktur des Hauses.

Genehmigte Gewerbefläche mit separatem Zugang

Die Immobilie verfügt über eine integrierte, baurechtlich genehmigte Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 42 m².

- zwei abgeschlossene Räume
- seitlicher, separater Eingang
- eigener Flurbereich (zusätzlich, nicht in vorgenannter Flächenangabe enthalten)
- separater Stromzähler
- Lage im vorderen Gebäudebereich zur Straßenseite

Zur Gewerbefläche gehören zudem zwei zugeordnete Außenstellplätze.

Die räumliche Trennung ermöglicht eine klare Organisation von privaten und beruflichen Bereichen innerhalb eines Gebäudes.

Die Fläche ist auf unterschiedliche Nutzungskonzepte ausgerichtet und eignet sich je nach Nutzungskonzept beispielsweise für Büro-, Praxis- oder freiberufliche Tätigkeiten.

Die konkrete Nutzung richtet sich nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben.

Grundstück & Außenbereich

- Grundstücksgröße: ca. 510 m²
- Garten in Südausrichtung: Rasen mit kleinem Beet & Obstbäume und Terrasse

- Stellplätze:
- 1 Garage
- 2 Stellplätze vor der Garage
- zusätzlich 2 separate Stellplätze für die Gewerbefläche

Ausstattung

Ausstattung und Raumstruktur

- Wohnkonzept im mediterranen Stil mit terracottafarbenen Böden und abgestimmten Materialien
- großzügiger Wohnbereich mit offener Flächenstruktur
- drei separat nutzbare Kinderzimmer
- zwei Badezimmer (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
- Gäste-WC mit Dusche im Bereich der Gewerbefläche

Technische Ausstattung und Gebäudezustand

- Gasheizung (Anlage aus 1999, Erweiterung und Anpassung im Zuge der baulichen Maßnahmen 2007, u. a. Integration von Fußbodenheizung in Teilbereichen)
- Energiebedarfsausweis vom 23.08.2006 - 98,8 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchsausweis vom 30.01.2019 - E - 131,6 kWh/(m²a) (Werte basieren auf einem 5 Personen-Haushalt mit Nutzung der Gewerbefläche als Kosmetikstudio.)

Fenster:

- Teile des Erdgeschosses und im Dachgeschoss 2007 Doppelverglasung neu eingebaut
- Gewerbebereich sowie Flurbereich des ursprünglichen Bestands: Doppelverglasung (vor 1998)
- Keller ebenfalls mit Doppelverglasung (vor 1998); 1 Kellerfenster erneuert 2007

Elektro

- Elektroinstallation in wesentlichen Teilen im Zuge der baulichen Maßnahmen 2007 erneuert und erweitert
- zusätzliche Leitungen und Verteiler für Garage und Außenbereich wurden 2010 ergänzt

Innenausstattung und Nutzung

- Einbauküche

Passgenau integrierte Küche mit Elektrogeräten und durchdachten Stauraumlösungen, offen in den Wohnbereich eingebunden

- Separater Raum mit Heimkino-Nutzung

Derzeit als Heimkino eingerichteter Raum mit entsprechender Ausstattung (u. a. Relax-Sessel und fest installierter Leinwand); Auch alternativ nutzbar, je nach Bedarf

- Wellnessbereich im Haus

Sauna, Dampfbad und Ruheraum als eigenständiger Bereich innerhalb der Immobilie

Technisch/ Funktionale Ausstattung

- Steckdosen mit integrierter Kindersicherung in Wohn- und Schlafräumen, Bädern sowie in Küche und Gewerbefläche

- Zwei Abstell- und Vorratsräume im Erd- und Dachgeschoss mit funktionaler Ausrichtung auf zusätzlichen Stauraum

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach Vereinbarung.

Die Immobilie wird von Privat provisionsfrei verkauft. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Anfragen nur unter Angabe des vollständigen Namens, der Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse sowie einem kurzen Hinweis zur geplanten Nutzung und Finanzierungsabsicht beantwortet werden. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf dem derzeitigen Kenntnisstand des Verkäufers. Eine gesonderte technische, bauliche oder rechtliche Prüfung wurde nicht vorgenommen. Die Angaben dienen der allgemeinen Information und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrages.

Lage

Lage

Ruhige, naturnahe Lage in einem gewachsenen Umfeld.

Der Anschluss an die Autobahn A52 ist in kurzer Fahrdistanz erreichbar (Fahrzeit ca. 9 Minuten, je nach Verkehrslage). Umliegende Städte mit weiterführender Infrastruktur sind gut erreichbar.

Versorgung und Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten sind im regionalen Umfeld vorhanden
- Einrichtungen wie Kindergarten und Ganztagsgrundschule befinden sich im näheren Einzugsbereich

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Wohn- & Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Heimkino-Raum

Exposé - Galerie



Heimkino-Raum



Heimkino-Raum

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Treppenaufgang ins OG

Exposé - Galerie



Vollbad im EG



Vollbad im EG



Vollbad im EG - Wandbordüre

Exposé - Galerie



Gewerberaum 1 im EG



Gewerberaum 1 im EG

Exposé - Galerie



Gewerberaum 2 im EG



Gewerberaum 2 im EG

Exposé - Galerie



Gewerbeteil Gäste-WC



Gewerbeteil Gäste-WC



Gäste-WC Muschel-Bordüre

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Duschbad im OG



Duschbad im OG

Exposé - Galerie



Duschbad im OG



Duschbad im OG - Dampfdusche

Exposé - Galerie



Duschbad im OG - Bidet

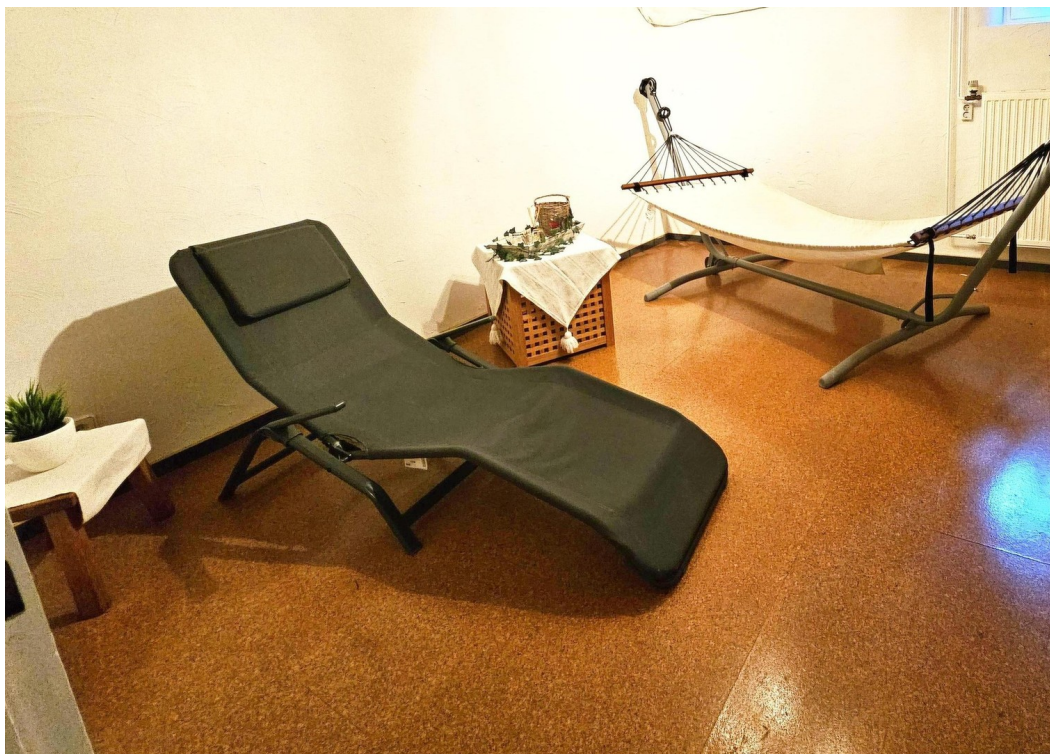


Duschbad im OG

Exposé - Galerie



Sauna und Dampfbad/Dusche UG



Ruheraum UG

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie

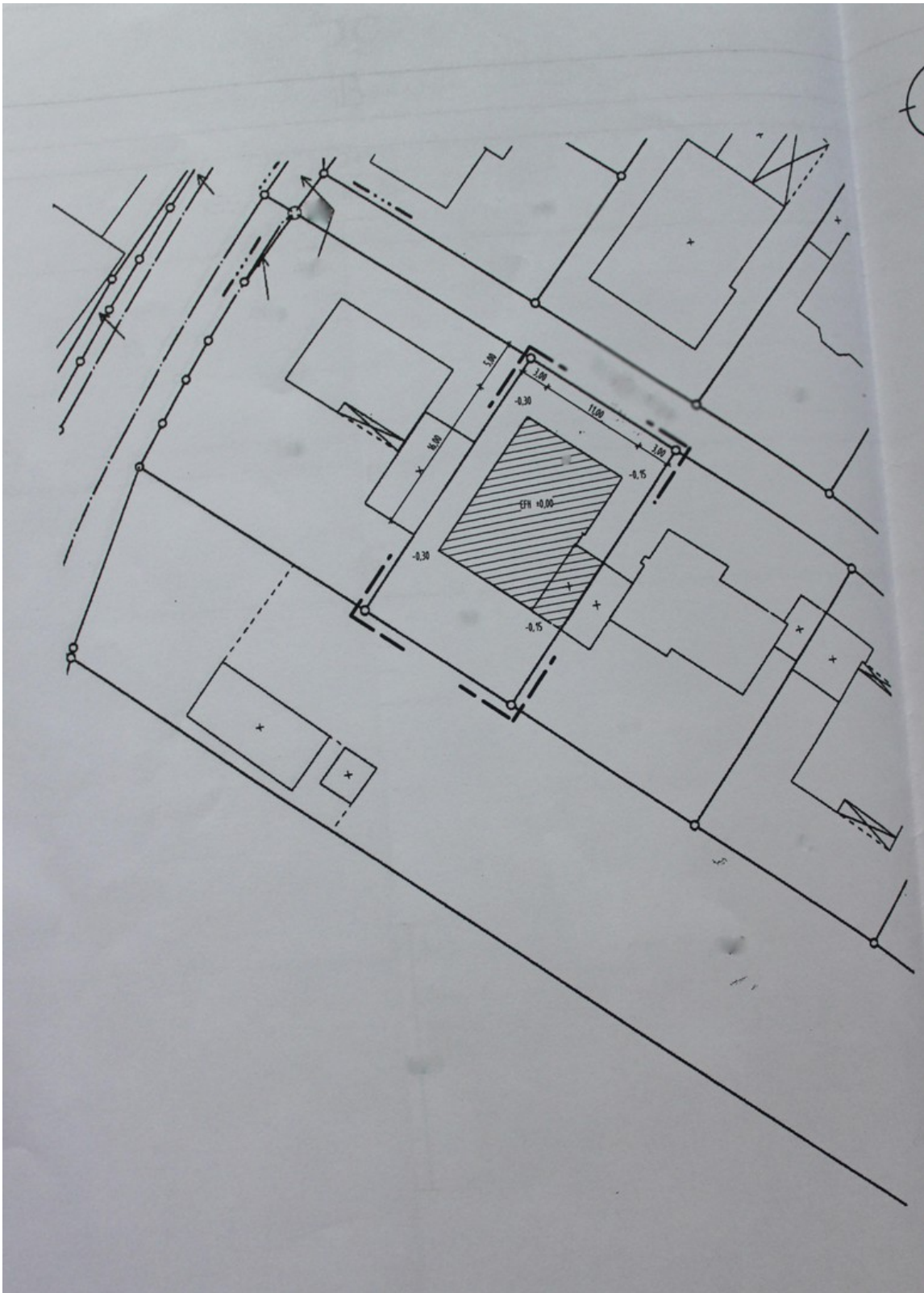


Garten



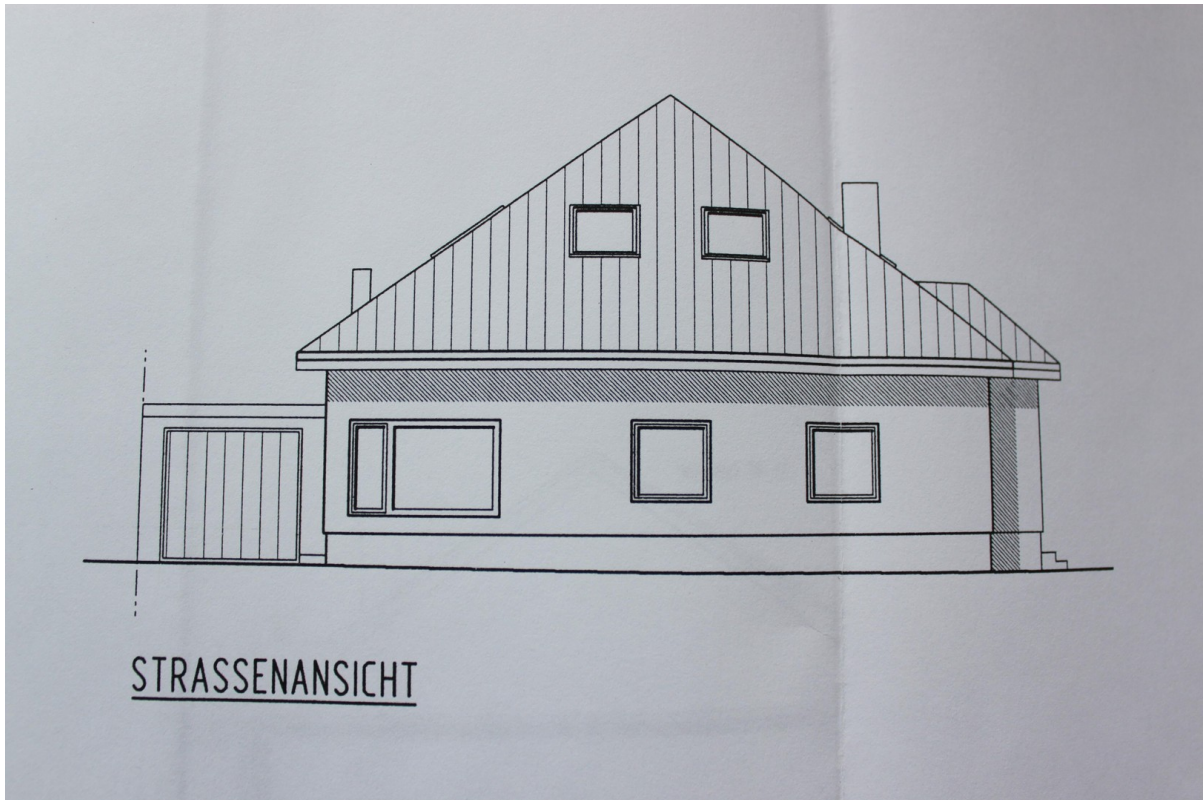
Garten

Exposé - Grundrisse

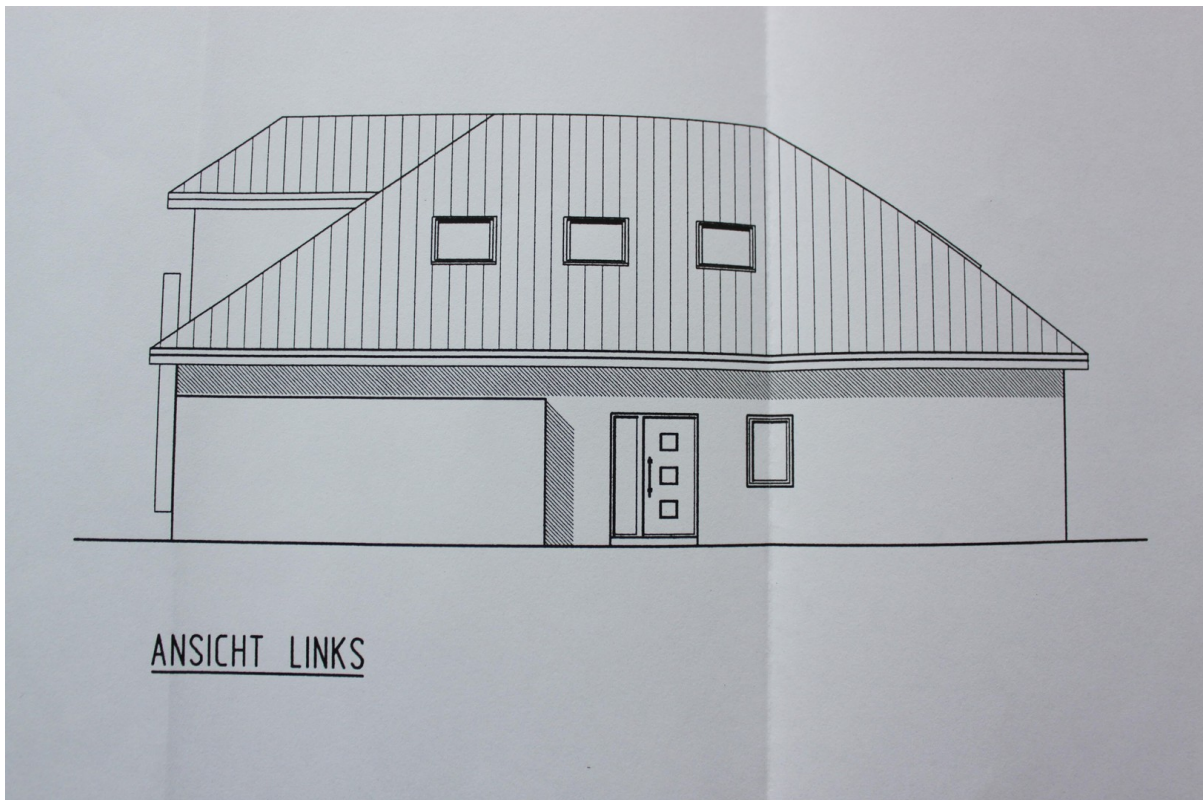


Flurkarte

Exposé - Grundrisse

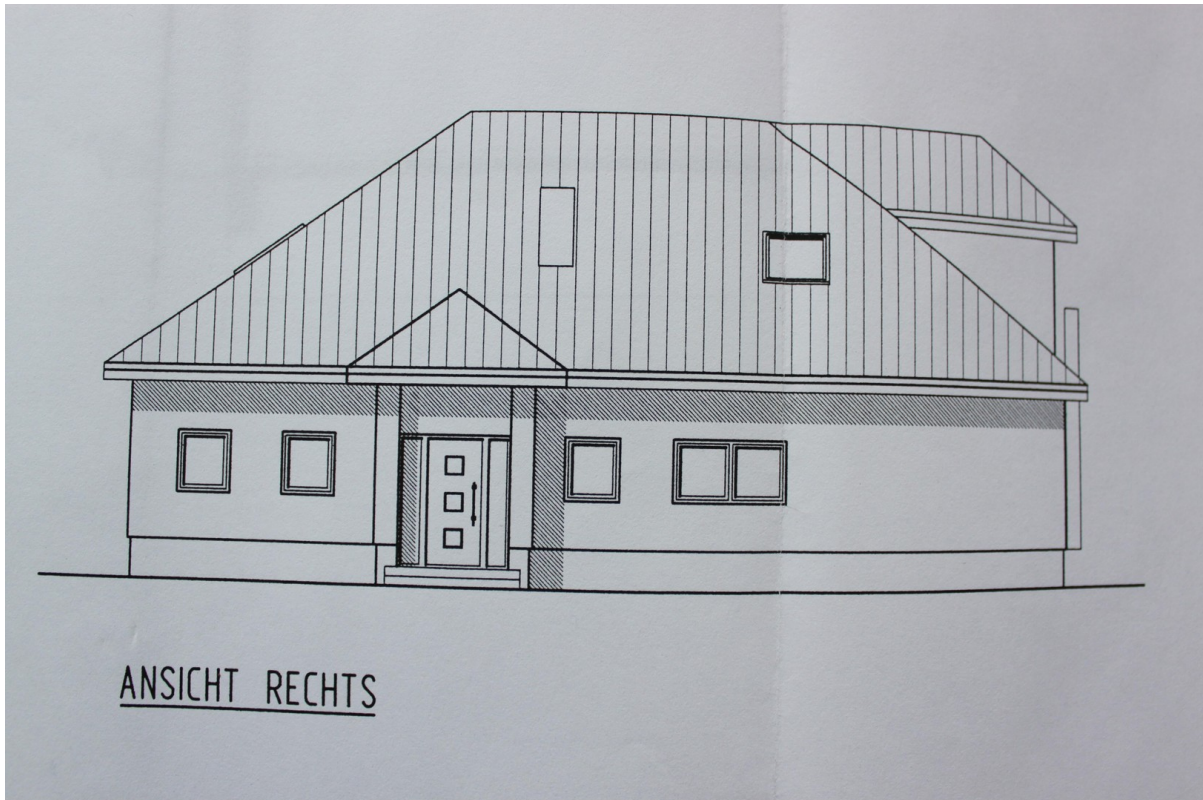


Außenansicht Straße



Außenansicht links

Exposé - Grundrisse

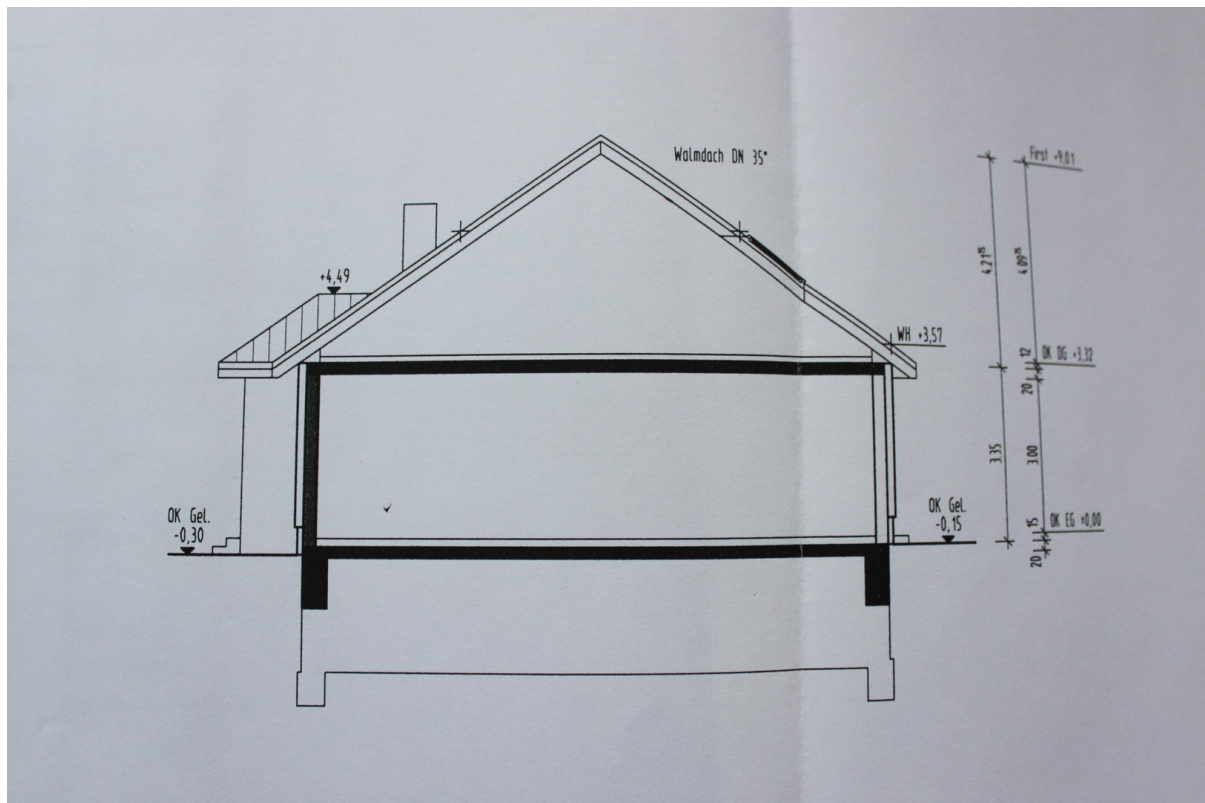


Außenansicht rechts



Außenansicht Garten

Exposé - Grundrisse



Querschnitt