

# Exposé

## Reihenendhaus in Much

**Charmantes Fachwerkhaus in ruhiger Dorflage - klein,  
aber fein**



Objekt-Nr. **OM-461699**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **247.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele Schmitz

53804 Much  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Fachwerkhaus aus dem Jahr 1870 wurde 2015 vollständig und liebevoll saniert. Auf über 80 m<sup>2</sup> verbinden sich historischer Charme und moderner Wohnkomfort zu einem echten Wohlfühlort – ideal für alle, die das ruhige Landleben genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Wer Garten und Natur liebt, wird den gepflegten Vorgarten als sein persönliches Eldorado entdecken.

---

### Das Haus – Raum für Raum

Schon vor der Haustür setzt das Haus ein Zeichen: Ein liebevoll gestalteter Vorgarten empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen. Eine Einfahrt direkt zur Nebeneingangstür sorgt für praktischen Alltag – ideal zum Einkaufen und Beladen.

Im Erdgeschoss laden Diele, Gäste-WC und eine helle Küche mit Glastür zur sonnigen Terrasse ein. Das angrenzende Esszimmer mit Holzofen schafft eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre – der perfekte Mittelpunkt für ein geselliges Miteinander. Der Kellerabgang unter der Treppe bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine stilvolle Holzterrasse führt ins erste Obergeschoss: Rechts wartet ein vielseitig nutzbares Zimmer, das als Schlafzimmer oder Büro dient. Links öffnet sich ein großzügiges Wohn- oder Schlafzimmer, das fließend in ein helles, freundliches Badezimmer mit Duschwanne übergeht.

Das Dachgeschoss rundet das Raumkonzept mit einem weiteren flexiblen Zimmer ab – ob Schlafzimmer, Hobbyraum oder stiller Rückzugsort ganz nach persönlichem Bedarf.

Durchgehende Holzböden und charmante Sprossenfenster verleihen allen Räumen eine warme, einladende Atmosphäre, die das Besondere dieses Hauses sofort spürbar macht.

## Ausstattung

Das Objekt ist gut vermietet und ist somit auch als solide Kapitalanlage geeignet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Versorgung & Einkauf

Much bietet eine vollständige Nahversorgung: Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäft, Ärzte, Apotheken, Optiker und Bank – ergänzt durch eine vielfältige Gastronomie. Das nur ca. 3 km entfernte Drabenderhöhe bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

---

### Bildung

Much verfügt über ein lückenloses Bildungsangebot: Grundschule, Haupt-, Real- und Gesamtschule, eine Volkshochschulzweigstelle sowie eine private Musikschule. Alle Schulen sind bequem per Schulbus erreichbar.

---

### Verkehrsanbindung

Die Autobahn A4 ist in ca. 8 Minuten erreichbar. Der Park-and-Ride-Bahnhof im nahegelegenen Overath bietet eine komfortable und schnelle Verbindung nach Köln – ideal für Pendler.

**Infrastruktur:**

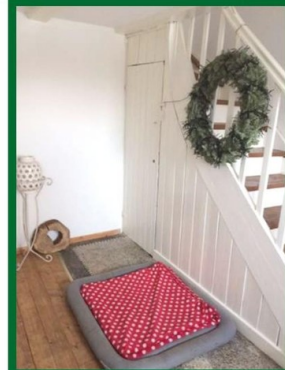
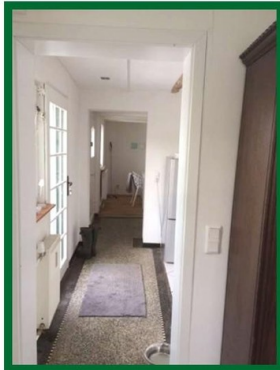
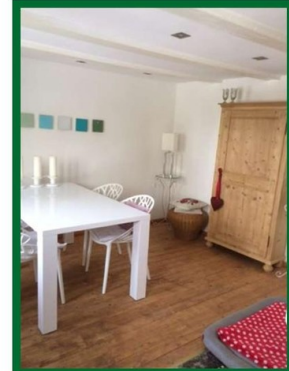
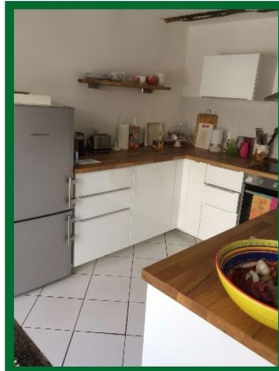
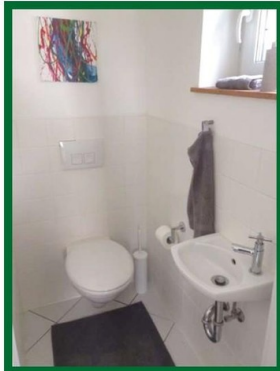
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

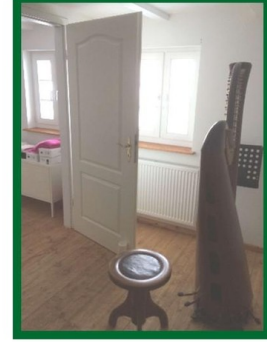
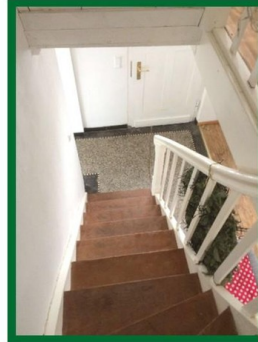
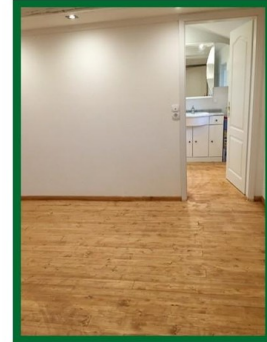
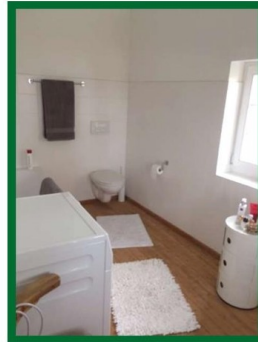
*Erdgeschoss*



Bilder Erdgeschoss

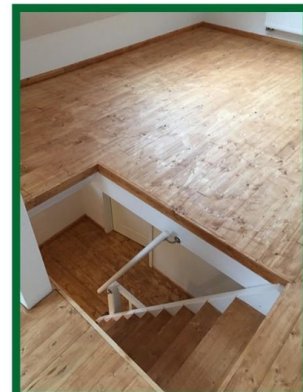
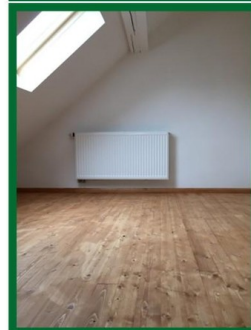
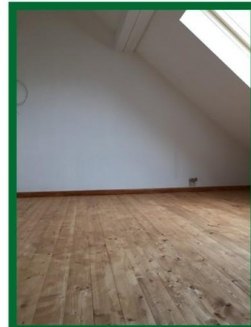
# Exposé - Galerie

## Obergeschoss



Bilder Obergeschoss und Bad

## Dachgeschoss



Bilder Dachgeschoss



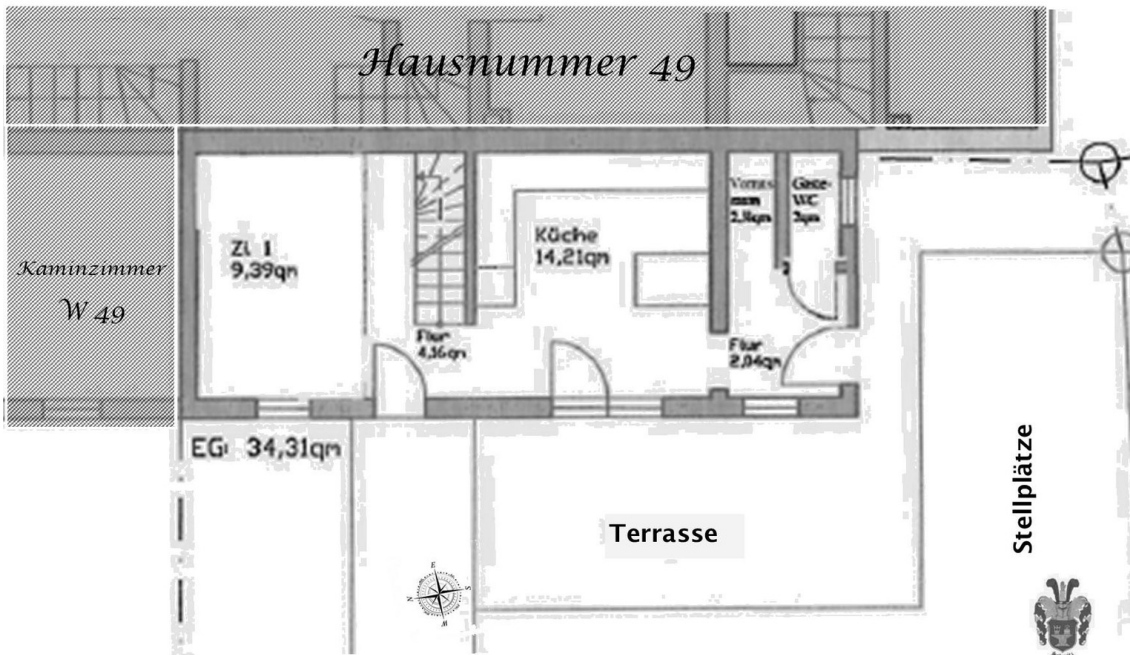
# Exposé - Galerie



Haus vorne 2

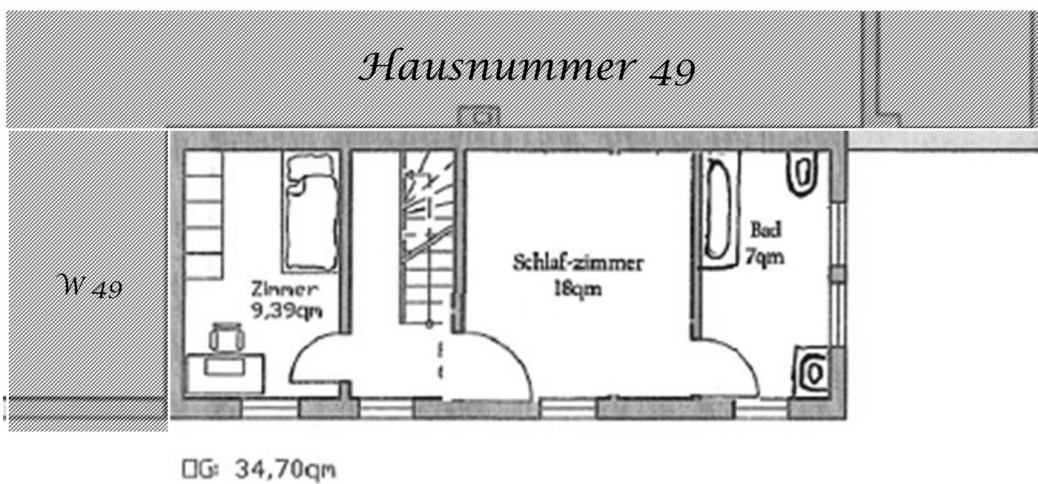
# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Erdgeschoss

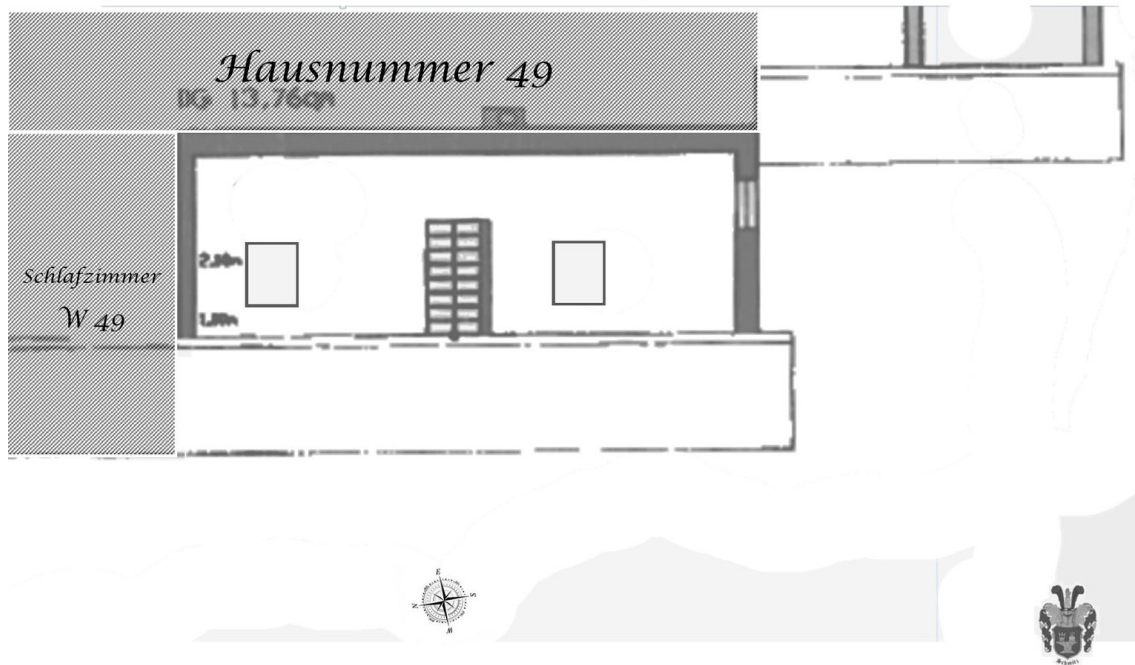
## Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Dachgeschoss