

Exposé

Einfamilienhaus in Spich

Charmantes Ensemble: 4 Einfamilienhäuser mit Schwimmbad auf einem großen Grundstück



Objekt-Nr. OM-283872

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Metelmann
Mobil: 0157 87035445

53842 Spich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.006,00 m ²	Schlafzimmer	9
Zimmer	16,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	444,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen vier einzigartige Einfamilienhäuser auf einem weitläufigen Grundstück, zentral und dennoch ruhig in Troisdorf-Spich gelegen. Dieses außergewöhnliche Ensemble bietet insgesamt 358 Quadratmeter Wohnfläche, ein Schwimmbad mit etwa 70 Quadratmetern und zusätzliche Lagerflächen von rund 15 Quadratmetern auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.006 Quadratmetern. Diese harmonische Bebauung schafft ein einmaliges Wohngefühl, ideal für das Zusammenkommen einer Großfamilie, während gleichzeitig ausreichend Privatsphäre gewährleistet wird.

1. Einfamilienhaus:

- Fläche: ca. 98 qm
- 4 Zimmer, Küche, Diele
- Tageslichtbad, Waschküche, Keller
- Große nach Süden ausgerichtete Dachterrasse
- Angrenzender großer Abstellraum

2. Einfamilienhaus:

- Fläche: ca. 116 qm
- 5 Zimmer, 2 Tageslichtbäder
- Große Wohnküche, Terrasse
- Garage für Fahrräder oder Motorrad
- Großer Kellerraum

3. Einfamilienhaus (Fachwerkhaus):

- Fläche: ca. 50 qm
- Küche, Tageslichtbad
- 3 Zimmer
- Schöne Terrasse

4. Einfamilienhaus (Bungalow):

- Fläche: ca. 110 qm
- Wohndiele, 4 Zimmer
- 30 qm Terrasse am Wohnzimmer
- Tageslichtbad, Gäste-WC, großzügige Küche
- Überwiegend unterkellert mit Heizungskeller, Waschküche, Bügelzimmer, Bad und
- einem sehr großen Partykeller
- Doppelgarage mit Stellplätzen davor

Ein eigenes Gebäude beherbergt das Schwimmbad mit rund 70 qm Fläche, inklusive eines separaten Badezimmers. Ein Nebengebäude, ehemals als Laden und Kühlraum genutzt, fungiert heute als Abstellraum.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Der Charme des Ensembles wird durch die großzügige Innenhofanlage und die ruhige Hinterlandbebauung abgerundet.

****Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Einfamilienhäuser, des Schwimmbades und des Nebengebäudes finden Sie in der beigefügten PDF-Datei unter dem Abschnitt "Sonstige Dateien".****

Ausstattung

Die Ausstattung der einzelnen Objekte variiert. Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, um weitere Informationen bereitzustellen. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren.

****Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Einfamilienhäuser, des Schwimmbades und des Nebengebäudes finden Sie in der beigefügten PDF-Datei unter dem Abschnitt "Sonstige Dateien".****

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

In sämtlichen Immobilien besteht die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen.

Alle Objekte sind derzeit vermietet, und auf Anfrage stelle ich Ihnen gerne eine detaillierte Mietübersicht zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass der Einzelkauf eines Einfamilienhauses im Rahmen dieses Angebots nicht möglich ist. Nach dem Erwerb besteht jedoch die Möglichkeit einer Teilung und individuellen Veräußerung der Objekte im Rahmen zukünftiger Entwicklungen.

Das benachbarte 2-Familienhaus mit großem Lager steht ebenfalls zum Verkauf und wird in einer separaten Anzeige angeboten. Es besteht die Option, beide Objekte als Gesamtpaket zu erwerben. Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, um weitere Informationen bereitzustellen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, dennoch ruhigen Lage von Troisdorf-Spich. Nur 250 Meter entfernt liegen der Bahnhof sowie mehrere Buslinien für eine bequeme Anbindung.

Die Autobahnauffahrt ist lediglich 1,2 Kilometer entfernt. Fußläufig erreichen Sie mühelos alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Grün- und Parkanlage sowie der Spicher Wald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	391,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Badezimmer Schwimmbad

Exposé - Galerie



Schwimmbad Außenbereich



Bungalow

Exposé - Galerie



Bungalow Garten



Bungalow Wohndiele Essbereich

Exposé - Galerie



Bungalow Wohnzimmer



Bungalow Terrasse

Exposé - Galerie



Bungalow Flur



Bungalow Gäste-WC



Bungalow Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Bungalow Bad



Bungalow Partyraum

Exposé - Galerie



Bungalow Doppelgarage



Abstellraum Innenhof

Exposé - Galerie



1. EFH, Flur 1. OG



1. EFH, Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



1. EFH, Kinderzimmer DG



1. EFH Terrasse/Abstellraum

Exposé - Galerie



1. EFH Treppenaufgang



1. EFH Bad

Exposé - Galerie



1. EFH Rückansicht Innenhof



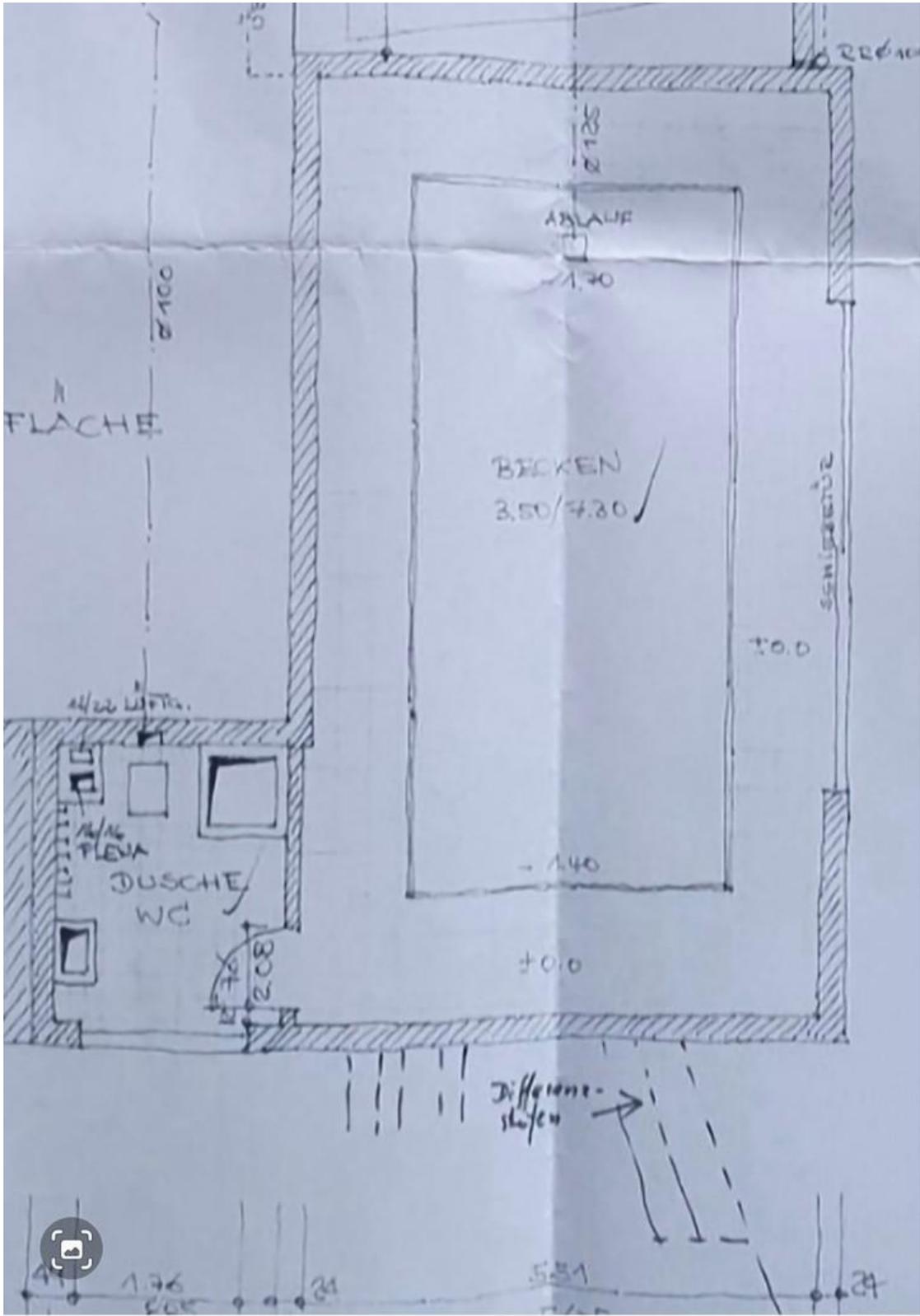
kleines Fachwerkhaus

Exposé - Galerie



2. EFH und Fachwerk Rückseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss Schwimmbad

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. EFH

Exposé - Anhänge

1. Ausführliche Objektbeschreibung

Charmantes Ensemble: 4 EFH mit separatem Schwimmbad auf großem Grundstück

1. Einfamilienhaus (Baujahr 1950/1960)

Dieses Massivhaus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit einer angenehmen Wohnfläche von circa 98 Quadratmetern. Es grenzt optisch an das benachbarte Haus und bildet mit diesem eine harmonische Einheit.

Der seitlich angelegte Eingang führt durch einen Durchgang zum hinteren Teil des Grundstücks. Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben dem Heizungskeller bietet ein geräumiger Kellerraum ausreichend Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele und eine Waschküche. Die erste Etage beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer, ein Tageslicht-Badezimmer sowie eine geräumige Wohnküche. Von letzterer gelangt man auf die großzügige Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und mit einem außergewöhnlich großen Abstellraum aufwartet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Ankleidezimmer nutzen lässt. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Es besteht die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen.

Bausubstanz & Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieausweis:	liegt vor
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	342,9 kWh (m ² .a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1968

2. Einfamilienhaus (Baujahr 1920/1930)

Das **zweite Einfamilienhaus** mit Ursprungsbaujahr vermutlich 1920/1930, bestehend aus 5 Zimmern und einer Wohnfläche von 116 Quadratmetern. Teilweise unterkellert bietet das Haus einen Kellerraum mit Außentreppe, in dem sich die Heizungsanlage von 2017, Anschlüsse für die Waschmaschine und ausreichend Stauraum befinden. Ein weiterer Kellerraum, ursprünglich als Garage konzipiert, eignet sich ideal für die sichere Aufbewahrung von Fahrrädern und Motorrädern, da aufgrund der Innenhoflage eine PKW-Nutzung nicht mehr möglich ist.

Im Erdgeschoss führt vom Flur ein Tageslichtbad mit Badewanne ab. Das Wohnzimmer öffnet sich zu einer charmanten Terrasse, während sich im hinteren Teil des Hauses eine großzügige Wohnküche befindet. Auch hier besteht die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein weiteres Tageslichtbad und vier Schlafzimmer, darunter zwei Durchgangszimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, wurde jedoch 1986 aufgestockt. Die Immobilie ist aktuell vermietet.

Bausubstanz & Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieausweis:	liegt vor
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas E
Endenergiebedarf:	346,4 kWh(m ² .a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1922

3. Einfamilienhaus (kleines Fachwerkhaus)

Das **dritte Einfamilienhaus**, ein seitlich angebautes Fachwerkhaus, dessen genaues Baujahr nicht bekannt ist und nicht unter Denkmalschutz steht, bietet ca. 50 Quadratmeter Wohnfläche aufgeteilt in drei Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Küche. Die außergewöhnliche Raumaufteilung ermöglicht einen Zugang über die kleine Terrasse vor dem Haus zur Küche und weiter zum Flur, Bad und ins gemütliche Wohnzimmer. Das Haus wird über einen Kamin beheizt und ist an die Heizungsanlage des benachbarten Einfamilienhauses angeschlossen. Nach einer umfassenden Kernsanierung in den letzten Monaten ist das Fachwerkhaus langfristig vermietet.

Energieausweis entsprechend dem zweiten Einfamilienhaus

Schwimmbad (ca. 70 qm) und Nebengebäude (ca. 15 qm)

Der Innenhof beherbergt **ein Nebengebäude**, einst ein kleiner Laden mit rund 15 qm der heute als Abstellraum genutzt wird. **Ein Schwimmbad** aus dem Jahr 1973 mit rund 70 Quadratmetern Fläche verfügt über ein separates Badezimmer mit Dusche. Aktuell als Lager genutzt, bieten sich hier vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wie Wiederbelebung des Schwimmbades, Sport- oder Hobbyraum für die Familie oder Umnutzung zu Wohn- und Arbeitszwecken. Auch eine Umnutzung in Gewerbe oder Wohnraum ist denkbar. Das Schwimmbad ist aktuell vermietet.

4. Einfamilienhaus (Bungalow 1973)

Abgerundet wird das Angebot durch das **vierte Einfamilienhaus**, einen freistehenden Bungalow aus dem Jahr 1973 mit ca. 110 Quadratmetern Wohnfläche, aufgeteilt in 4 Zimmer. Die großzügige Wohndiele beherbergt ein Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC gehen hiervon ab, wie auch eine geräumige Küche. Über den kleinen Flur gelangt man zu zwei weiteren Schlafzimmern und dem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Über zwei Stufen gelangt man ins Wohnzimmer und erreicht von dort die mit Sonne verwöhnte große Terrasse, die einen direkten Zugang zur Doppelgarage ermöglicht.

Der überwiegend unterkellerte Bungalow bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, darunter Waschküche, Bügelzimmer, Heizungskeller und einen sehr großzügigen Partykeller, der auch andere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein mit einem Teich angelegter Garten seitlich am Bungalow führt zum Garagenhof mit Platz für zwei Stellplätze vor der Doppelgarage. Die Immobilie ist aktuell vermietet.

Bausubstanz & Energieausweis:

Gebäudetyp:	freistehendes Einfamilienhaus
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieausweis:	liegt vor
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas E
Endenergiebedarf:	391,6 kWh (m ² .a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1973

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet reichlich Potential für Generationenwohnen, Wohnen/Arbeiten, Kapitalanlage, zur Entwicklung oder als Investment in einer charmanten Umgebung im Ortskern mit einem besonderen Flair.