



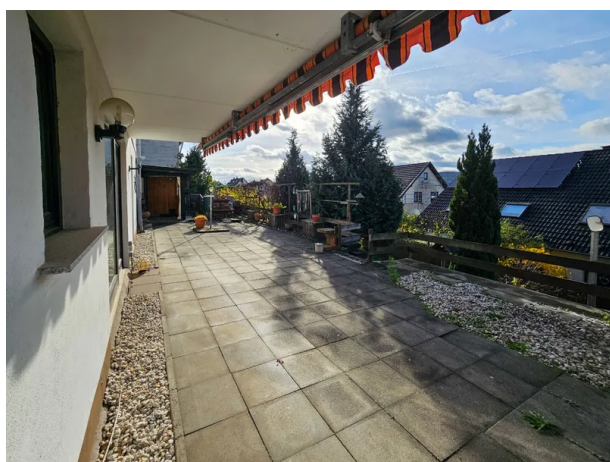
Haus

**Frisch renoviert für über
130.000EUR! Ein Haus mit vielen
Möglichkeiten in traumhafter
Lage von Erpel**

**Objekt-Nr.:
63185-EE-408**

Haus zum Kauf

in 53579 Erpel





Details

Preise	Kaufpreis	408.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2022
Flächen	Wohnfläche	ca. 160 m²
	Zimmer	7
	Grundstücksfläche	ca. 516 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1980
	Zustand	nach Vereinbarung
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	3

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	3
Garage	Anzahl
	2



Beschreibung

Hier erwartet Sie eine (bis auf die Bäder) im Innenraum renovierte Immobilie. Durch einen Wasserschaden im Jahr 2022 fand eine umfassende Sanierung des Hauses statt. Hierbei wurde u.a. die gesamte Elektrik erneuert, sowie fast alle Böden, Decken und Wände neu gestaltet! Darüber hinaus wurden die Zwischendecken des Hauses größtenteils neu gedämmt. Die Gesamtinvestition beträgt ca. über 130.000 EUR! Das Haus hat ein massiv gebautes Gartengeschoß; EG und DG wurden als Fertighaus von der renommierten Firma Fingerhut errichtet. Beginnen wir mit dem Dachgeschoß. Die beiden Räume eignen sich als Kinder- bzw. Gästezimmer und wurden bis auf die Wärmedämmung nicht renoviert. Dies gilt auch für das Wannenbad. Im durchgehend renovierten Erdgeschoß steht das Wohnzimmer mit Ausgang auf den überdachten Balkon (mit Markise) im Mittelpunkt. Eine geräumige Küche, zwei Zimmer, die Diele und ein weiteres Wannenbad runden hier das Angebot ab. Im Souterrain, welches über einen separaten Eingang verfügt, befindet sich eine gemütliche Gartenwohnung. Ein großer Raum mit Ausgang auf eine über 40 m² große Terrasse (mit Markise), die Küche (mit Einbauküche) und ein helles Wannenbad bieten viele Nutzungsmöglichkeiten. Die Gartenwohnung eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung für ein Mehrgenerationen-Wohnmodell, als attraktive Ferienwohnung oder auch ideal für die Nutzung als Home-Office. Über die Diele erreichen sie noch einen zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum. In allen Wohnräumen wurde der gesamte Bodenbelag (Vinyl) erneuert sowie die Decken und Wände neu gestaltet! Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung von 2001 mit Warmwasseraufbereitung. Die Holzfenster sind doppelt verglast und mit Rollläden ausgestattet. In fast allen Räumen wurden ein Vinylboden verlegt.

Ausstattung

moderne Heizanlage fast alle Böden und Wände saniert Elektroinstallationen erneuert 3 Bäder Terrasse + Balkon mit Fernsicht Gartenhaus 2 Garagen

Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder



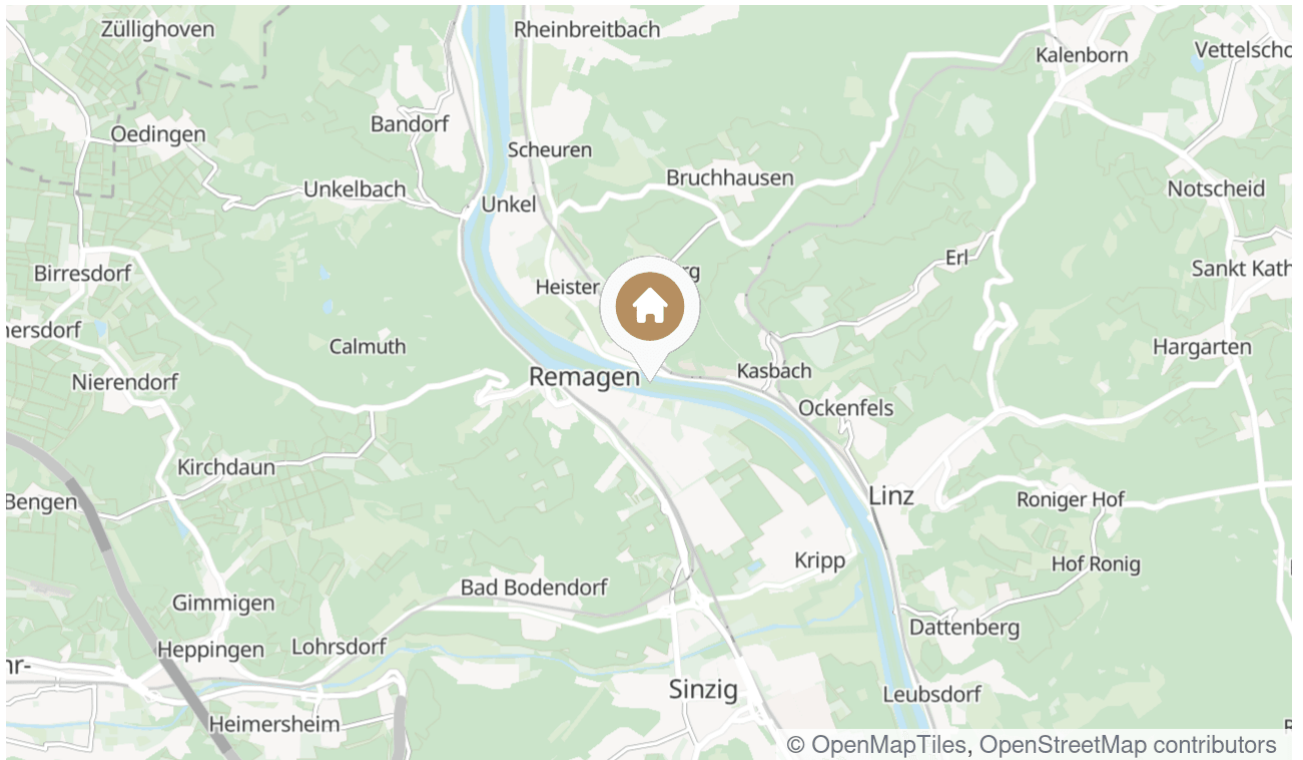
vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns und wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie und noch viel wichtiger in der derzeitigen Immobilienituation - wir erstellen eine Marktanalyse. Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.



Lage & Umgebung

53579 Erpel

Ein wunderschönes Städtchen am Rhein. Sehr gut angebunden an die Ballungszentren Köln und Bonn. Kaum ein Ort am Rhein gibt so die sonnige Lebensfreude und Heiterkeit des Mittelrheins wieder, wie dieses Städtchen am Fuß, der steil zum Strom abfallenden Erpeler Ley. Malerische Fachwerkbauten, freistehende Häuser in hochgelegenen Gärten, Reste der Stadtmauer mit dem gut erhaltenen Neutor, der gepflasterte Marktplatz unter der großen Platane, das schöne barocke Rathaus und die Pfarrkirche mit dem malerischen Kirchplatz prägen den Ort. Ein großes Einkaufszentrum sowie ein Industriegebiet im angrenzenden Unkel erweitern das Angebot. Für die Erhaltung und Förderung Ihrer Gesundheit und der Ihrer Kinder sorgen eine Heilpraktikerin für Psychotherapie, eine Heilpraktikerin, eine Masseurin sowie Ärzte für Allgemeinmedizin. Kindergarten und Grundschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen finden Sie in den Nachbarortschaften, die Kinder werden mit dem Schulbus abgeholt. Zahlreiche Ausflugslokale und Sehenswürdigkeiten laden in der Freizeit direkt vor Ort zum Verweilen ein. Ein großes Angebot an Sportplätzen und -vereinen finden Sie ebenfalls direkt im Ort oder in den umliegenden Gemeinden. Bis zur Stadtgrenze von Bonn sind es ca. 15 km - durch die Bahnverbindung entlang der Rheinschiene sind Sie hier perfekt angebunden.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Rückansicht



Terrasse



Wohnzimmer mit Zugang Balkon und tollem Fernblick



Wohnzimmer mit Zugang Balkon und tollem Fernblick



Balkon



Zimmer EG



Küche EG



Küche im Gartengeschoss



Wohnzimmer im Gartengeschoss mit Zugang zur Terrasse



Wohnzimmer im Gartengeschoss mit Zugang zur Terrasse



Badezimmer in der unteren Wohnung







Frontansicht

Untergeschoss



Raumaufteilung GG

Erdgeschoss



Raumaufteilung EG

Dachgeschoss



Raumaufteilung DG



PEES
IMMOBILIENTEAM

Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!

Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie

4 x in NRW und RLP!
Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

