



OBJEKT 50

## Raus aus der Miete - hinein ins eigene Heim... Einfamilienhaus in Eitorf

53783 EITORF

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1954
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 135,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.410 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 47 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	30.09.2023
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2015
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2
Keller:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Energieausweis:	Bedarfsausweis

## Kaufpreis

212.000,00 €

## Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

## Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
kins@immobilien-kins.de

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich endlich Ihren Traum vom eigenen Heim...

In ruhiger und ansprechender Ortsrandlage von Eitorf, bieten wir Ihnen dieses geräumige Einfamilienhaus an.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.410 Quadratmetern. Diese teilen sich in ca. 550 Quadratmeter Vorderland und 860 Quadratmeter Hinterland auf. Auf dem Vorderland befindet sich zusätzlich noch ein Gebäude welches momentan als Partyraum und Werkstatt genutzt wird. Eine Umnutzung als Garage(n) bietet sich an.

Die Immobilie wurde Ende der 50er Jahre in massiver Bauweise errichtet und immer wieder saniert, so dass sie heute noch auf diesem technischen Stand ist.

Insgesamt verteilen sich rund ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Wohnebenen auf fünf Zimmer, Küche, zwei Bäder und ein WC. Zusätzlich findet sich im Obergeschoss eine ca. 35m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Im ausgebauten Dachgeschoß wurde weiterer Wohnraum (ca. 42m<sup>2</sup>) geschaffen. Diesen erreichen Sie über eine Raumsparntreppe. Hier erwarten Sie dann weitere zwei Zimmer und ein WC.

Sicherlich sind noch einige Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Schauen Sie sich das Haus gerne bei einer Besichtigung im Detail an und entscheiden Sie selbst über den Renovierungsbedarf, ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

## Lage

Das von uns angebotene Haus befindet sich in Ortsrandlage von Eitorf.

Der Ortskern von Eitorf sowie der Bahnhof sind ca. 2 Kilometer entfernt und mit dem Auto, dem Fahrrad oder zu Fuß sehr gut erreichbar. In Eitorf befinden sich sämtliche Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Banken, Gastronomie, Spaß-Bad, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen über den S-Bahn-Anschluss der S12 zum Kölner Hauptbahnhof und den Regionalexpress RE9 von Aachen über Köln nach Siegen ermöglichen ein rasches Vorankommen im 20-Minuten-Takt. Über die direkte Autobahnanbindung an die A560 besteht Anschluss an die Autobahn A3 Richtung Frankfurt oder Köln und an die A59 Richtung Köln oder Bonn.

## Ausstattung

3 fach verglaste Kunststoffenster (2020)

Moderne Gas-Brennwert-Therme (2015)

Schöner Garten mit überdachtem Sitzplatz

Große Terrasse mit Zugang vom 1 OG

Sonstiges

Hinweise:

- Das Haus weist an verschiedenen Stellen Feuchtigkeit auf.
- Der Wohnraum im DG ist nicht genehmigt, daher nicht der Wohnfläche zuzurechnen.
- Die Grundrisse sind anhand der Bauzeichnungen aus 1954 erstellt und entsprechen nicht in allen Details der tatsächlichen Raumaufteilung



Straßenansicht rechts



Partyraum



Wohn-Essbereich



Küche



Schlafrum



Bad OG



Zugang ausgebautes DG



Wohnraum DG





Gastherme aus 2015