



OBJEKT 111

2 Fam.-Haus mit Ausbaumöglichkeiten - perfekt für Mehrgenerationen, Selbstversorger, Naturliebhaber & Anleger

53804 MUCH

Eckdaten

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Baujahr: | 1982 |
| Zimmer: | 10 |
| Wohnfläche: | ca. 240,00 m ² |
| Grundstücksfläche: | ca. 1.910 m ² |
| Verfügbar ab: | nach Vereinbarung |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Etagenanzahl: | 2 |
| Letzte Modernisierung: | Haustür und Fenster 2015 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Einbauküche vorhanden: | Ja |
| Badezimmer: | 3 |
| Gäste-WC vorhanden: | Nein |
| Keller: | Nein |
| Garagenanzahl: | 2 |
| Stellplatzanzahl: | 4 |
| Stellplatztyp: | Garage |
| Balkon vorhanden: | Nein |
| Terrasse vorhanden: | Ja |
| Schlafzimmer: | 4 |
| Barrierefrei: | Nein |
| Vermietet: | Nein |
| Befeuerung/Energieträger: | Heizöl |

Kaufpreis

648.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224-9814021 | Fax: 02224-9016479
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
T: +49 2224 9814021
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Gepflegtes Zwei- bis Dreifamilienhaus mit flexiblem Wohnkonzept – ideal für Mehrgenerationen, Arbeiten & Wohnen oder als Kapitalanlage:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1982 bietet auf rund 186 m² Wohnfläche insgesamt 10 Zimmer und überzeugt durch seine flexible Nutzung – ob als Mehrgenerationenhaus, für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als attraktive Kapitalanlage mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten.

Darüber hinaus, gehört noch ein sanierungsbedürftiges Fachwerkhäuschen und eine große Scheune zum Objekt.

- Das Fachwerkhaus kann zu einer eigenständigen Wohneinheit ausgebaut werden.
- Durch Rückbau der Scheune lässt sich eine separate Bauparzelle schaffen.
- Optional können Teile des angrenzenden Ackers von Gartenliebhaber hinzugekauft werden.

Aufteilung im Haus:

ERDGESCHOSS – zwei separate Wohneinheiten

Das Erdgeschoss beherbergt zwei eigenständige Wohnungen, die sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung bestens geeignet sind. Beide überzeugen durch helle Räume, funktionale Grundrisse und eine gepflegte Ausstattung.

WOHNUNG RECHTS – ca. 78 m², großzügig & lichtdurchflutet

Vom Verteilerflur aus erreicht man Wohnzimmer, Bad und Essbereich. Das Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit tollem Weitblick und Zugang zur Terrasse – ideal für gesellige Stunden.

Das Badzimmer verfügt über Wanne, WC und Waschtisch. Über den Essbereich gelangt man in die Küche und von da in den Schlafbereich.

Ausstattungshighlights:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- Schöne Terrasse mit Gartenanbindung

WOHNUNG LINKS – ca. 55 m², kompakt & komfortabel

Ideal für Singles oder Paare:

Man betritt die Wohneinheit über einen Multifunktionsraum, von dem aus man auch in den Heizungsraum gelangt. Im Anschluss folgt das Schlafzimmer, die Küche mit Gartenzugang und das moderne Bad mit Wanne und Dusche.

Ausstattungshighlights:

- Separate Küche mit Gartenzugang
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Helles Schlafzimmer mit Gartenblick
- Flexibel nutzbarer Multifunktionsraum

OBERGESCHOSS – ca. 108 m², große Dachterrasse (ca. 60 m²), & offener Kamin

Das Obergeschoss bietet großzügige ca. 108 m² Wohnfläche sowie eine herrliche Dachterrasse von ca. 60 m² – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber.

Ein helles Schlafzimmer und ein gemütliches Wohnzimmer mit offenem Übergang zum Essbereich schaffen ein modernes Wohngefühl.

Vom Essbereich aus gelangt man direkt auf die große Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Ein weiteres Zimmer bietet zusätzliche Flexibilität, beispielsweise als Homeoffice oder Kinderzimmer.

Die kompakte Küche und das Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC komplettieren das durchdachte Raumkonzept.

Besonders schön:

Die großzügige Dachterrasse mit rund 30 m² bietet Platz für mehrere Sitz- und Liegeflächen – perfekt für gemütliche Abende im Freien.

Ein weiteres Highlight ist der offene Kamin, der für eine warme, einladende Atmosphäre sorgt.

Ausstattung & Modernisierung

- Haustür und Fenster im Eingangsbereich 2015 modernisiert – zeitgemäßer Standard & gute Wärmedämmung
- Garage direkt am Haus
- Gepflegter Garten und sonnige Terrasse
- Massivbauweise in gepflegtem Zustand
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch zwei abgeschlossene Wohneinheiten

FAZIT

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet durchdachte Raumstrukturen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Wohnumfeld. Ob für Mehrgenerationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als solide Kapitalanlage – das Objekt überzeugt durch sein vielseitiges Konzept und seine ruhige Lage im Grünen.

Mit dem ausbaufähigen Fachwerkhaus, der potenziellen Bauparzelle nach Rückbau der Scheune sowie der Möglichkeit, angrenzende Flächen zu erwerben, eröffnet diese Immobilie zusätzliche Perspektiven für individuelle Wohn- und Zukunftspläne.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Weißenportz, einem ruhigen und gepflegten Ortsteil der Gemeinde Much im Rhein-Sieg-Kreis. Die Lage besticht durch ihren ländlichen Charme, die idyllische Umgebung und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Weißenportz liegt auf rund 260 m Höhe inmitten der reizvollen Landschaft des Bergischen Landes – ein Paradies für Naturliebhaber, die Wert auf Ruhe, Erholung und ein intaktes Umfeld legen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Höfen und weitläufigen Grünflächen. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Das Zentrum von Much ist nur etwa 4 km entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Gastronomie. Der Golfclub Burg Overbach liegt in unmittelbarer Nähe und unterstreicht die hohe Freizeitqualität der Region.

Dank der nahegelegenen B56 sind die Städte Siegburg, Bonn und Köln bequem erreichbar (Fahrzeit ca. 35–45 Minuten). Eine Bushaltestelle mit Anbindung nach Much und Overath befindet sich in der Nähe.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, den hohen Freizeitwert und die attraktive Kombination aus Landleben und Stadtnähe – ideal für Käufer, die ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen.

Sonstiges

Ein tolles Objekt für alle die die Natur lieben, handwerkliches Geschick und Kreativität mitbringen.

Zusammen mit dem Fachwerkhaus können vier Wohneinheiten generiert werden.

Darüber hinaus kann, wenn man die Scheune zurück baut, ein separates Baugrundstück für weitere Wohneinheiten entstehen.

Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche kann ebenfalls erworben werden. Z.B. für die eigenen Pferde, andere Tiere, oder den Selbstversorgergarten.

Letzte Modernisierung (Haustür und Fenster Eingangsbereich) in 2015.



Außenansicht



Eingang



Dusche EG



Bad EG



Diele OG



Bad OG



Wohnzimmer OG 2



Wohnzimmer OG



Terrasse



Aussicht



AB



OG



DJI_0560



Außenansicht



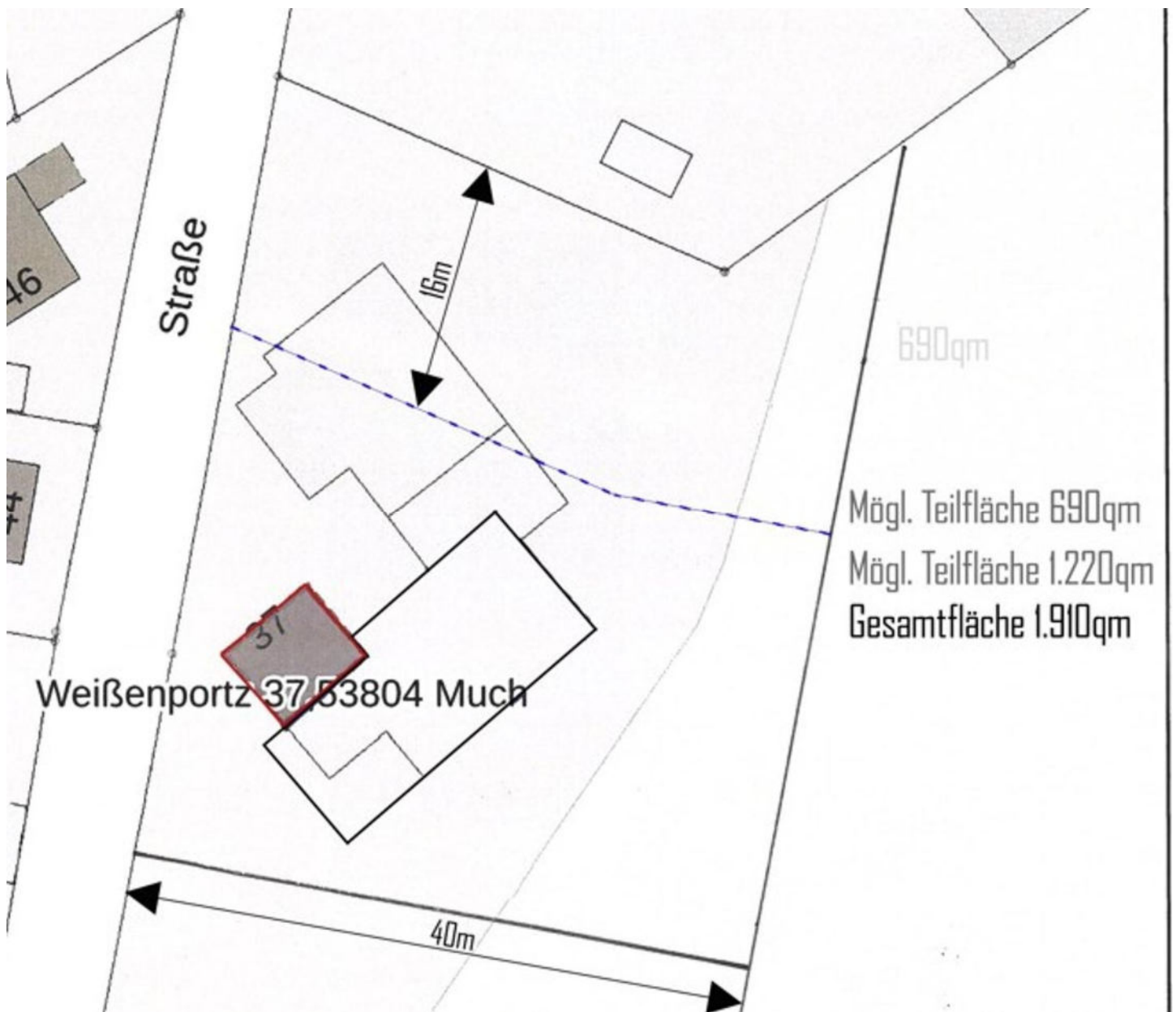
Eingang



Bad EG



Dusche EG



Aufteilung mit Bauparzelle