



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

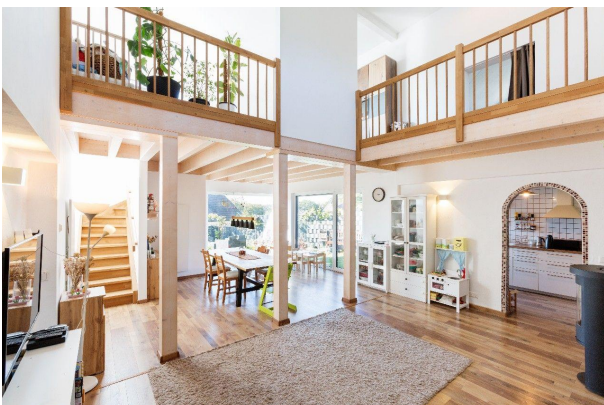
**Odenthal-Neschen: Gemütlichkeit trifft  
modernen Kubus mit zahlreicher  
Modernisierung**

**Objekt-Nr.:**

**66377-9331**

# Haus zum Kauf

in 51519 Odenthal - Neschen





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**2.975 %**

Wohnfläche (ca.)

**115 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**305 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1900**

Stellplätze

**2**

Zustand

**modernisiert**

## Beschreibung

Kein Haus von der Stange! Dieses sehr individuell und liebevoll gestaltete Einfamilienhaus vereint auf einzigartige Weise den Charme der Jahrhundertwende (Fachwerkhaus ca. 1900) mit der modernen Eleganz eines kubistischen Anbaus aus dem Jahr 2019. Hier verschmelzen Vergangenheit und Gegenwart harmonisch, um ein Wohngefühl zu schaffen, das sowohl nostalgische Erinnerungen weckt als auch zeitgemäße Ansprüche erfüllt. Ein Zuhause, das durch seine einzigartige Kombination aus historischer Substanz und moderner Architektur besticht.

Der Fachwerkbereich des Hauses mit seinen kleinen, verwinkelten und liebevoll gestalteten Räumen strahlt eine besondere Gemütlichkeit aus. Die jetzigen Eigentümer haben diesen Bereich in den Jahren 2016 bis 2020, mit Unterstützung lokaler Fachbetriebe, teilweise modernisiert. Der Fachwerkbereich umfasst den Eingangsbereich, drei Schlafzimmer, eine Küche sowie einen kleinen Gewölbekeller.



Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der moderne Kubus-Anbau aus dem Jahr 2019. Dieser bildet einen faszinierenden Kontrast zum historischen Teil des Gebäudes und besticht durch seine offene, lichtdurchflutete Gestaltung. Im Anbau erwartet Sie ein helles Wohnzimmer mit Galerie, ein stilvolles Duschbad sowie ein praktischer Abstellraum im Obergeschoss. Das offene Raumkonzept schafft ein elegantes Ambiente und bietet flexibles Wohnen. Von der Galerie aus genießen Sie durch die großen Fensterelemente einen weiten Blick in die grüne Natur.

Der Garten ist pflegeleicht und besteht überwiegend aus Rasenfläche. Abstellmöglichkeiten für zwei PKW sind seitlich und hinter dem Haus vorhanden.

Hinweise:

\* Es bleibt zu erwähnen, dass trotz vieler Erneuerungen und des neuen Anbaus im Fachwerkbereich in einigen Teilen weiterhin Modernisierungsbedarf besteht. Zu nennen ist hier der mittelfristige Einbau einer Zentralheizung, da der Fachwerkbereich aktuell nur mit Einzelöfen beheizt wird.

\* Die geschmackvolle Einbauküche kann bei Bedarf gegen eine Abschlagszahlung übernommen werden.

FAZIT:

Erleben Sie die ideale Symbiose aus historischem Charme und moderner Architektur in diesem außergewöhnlichen Zuhause – perfekt für Individualisten oder eine kleine Familie.

## **Ausstattung**

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Über die Jahre wurden hier sowohl der Anbau als auch zahlreiche Erneuerungen durchgeführt:

Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt:

Dach / Fassade:

Satteldach und Flachdach

Fenster:

2-fach und 3-fach verglaste weiße Kunststofffenster, überwiegend mit Rollläden

Bodenbeläge:

überwiegend Laminatböden, Naturstein im Hauseingangsbereich



#### Sanitärbereiche:

Erdgeschoss Anbau: Weißgrau gefliestes Duschbad mit Fenster aus dem Jahre 2020.

Fachwerk im Dachgeschoss: Älteres kleines Duschbad mit Fenster, hellblau gefliest.

#### Heizung:

zwei Kaminöfen für Holz und Briketts, ein weiterer Kamin wird mit Ethylen betrieben, moderne Infrarotheizung (Strom) im Anbau.

#### Modernisierungen/Besonderheiten:

2016 neue Haustür

2016 Erneuerung der Zimmertüren

2016, 2019 und 2020 Erneuerung der Fensteranlagen

2018 Erneuerung des Strom-Sicherungskasten; weitestgehend erneuerte Elektroinstallationen

2020 Neuanlage und Gestaltung des Gartens

2020 neue Dachgaube

2020 Hausgiebelwand in Echtschiefer zzgl. Dachgaube in 2020

2020 Gerätehaus

#### Sonstiges

\* weiß verputzte Wände im Anbau

\* offener Galeriebereich

\* drei tragende Säulen aus Holz im Wohnbereich

\* elektrisch betriebene Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss

\* Außenanschluss für Wasser

\* 2 PKW-Stellplätze

\* Unterstand für Brennholz

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

#### ENERGIEAUSWEIS:

Bedarfsausweis gültig von: 02.10.2024

Endenergiebedarf Wärme: 267,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Strom-Mix, Holz

Energieeffizienzklasse: H

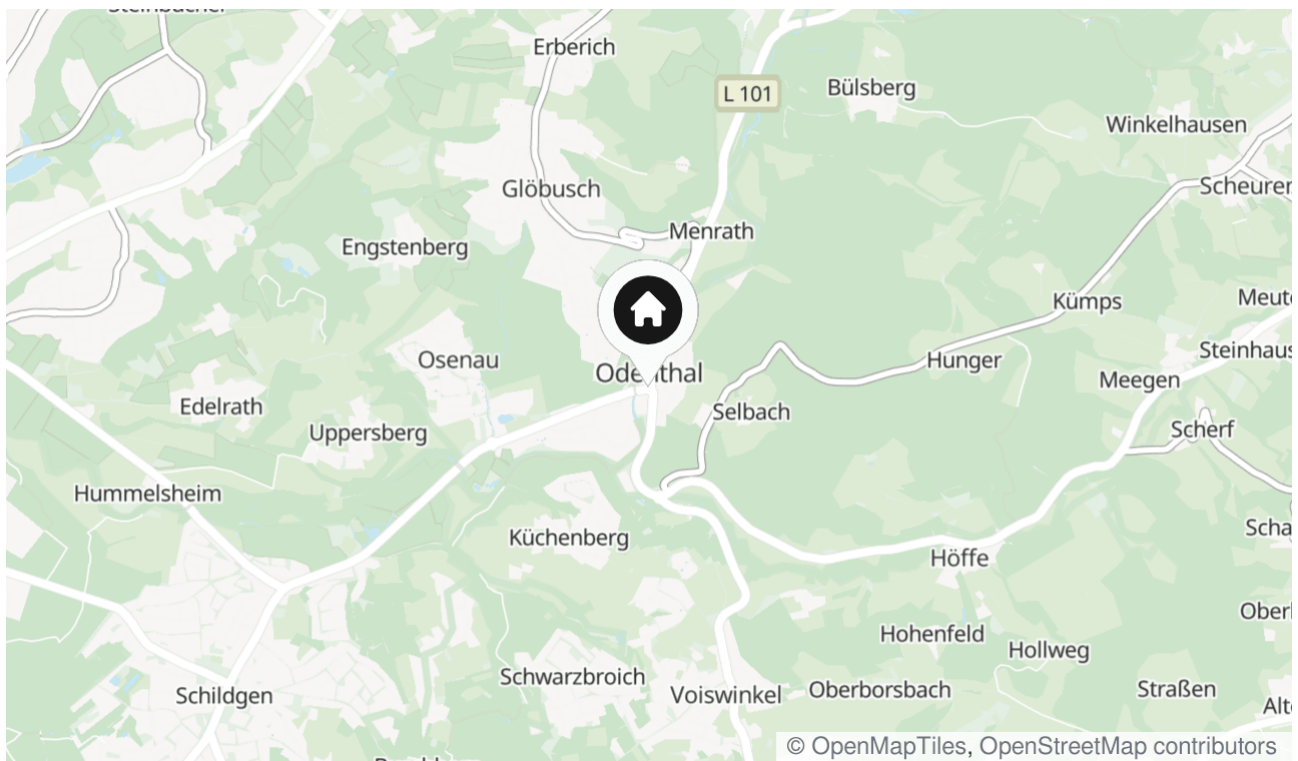
Baujahr Wärmeerzeuger: 2016 / 2019 / 2020

## Lage & Umgebung

51519 Odenthal - Neschen

Das Haus befindet sich in Odenthal-Neschen, einen sehr beliebten Ort, der durch seine Nähe zur Natur besticht. Die Umgebung bietet unendlich viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge. Gerade für Hundehalter ein perfekter Standort.

Gleichzeitig sind Sie durch gute Anbindungen an die Städte in der Umgebung bestens versorgt, so dass Sie sowohl das Flair des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten der Nähe der Stadt z.B. nach Leverkusen, Bergisch Gladbach oder Köln genießen können.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**267 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

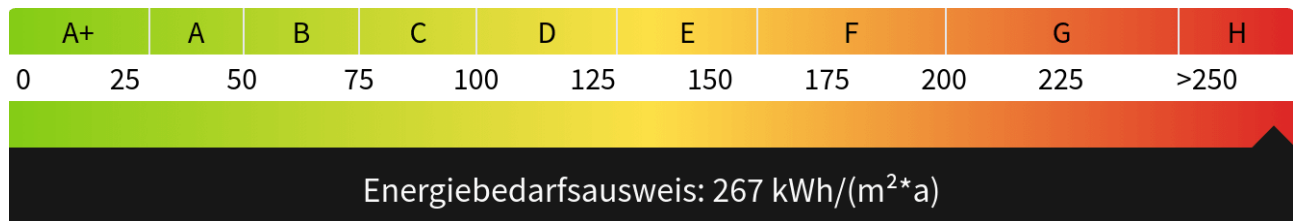
**Holz**

Wesentlicher Energieträger

**Holz**

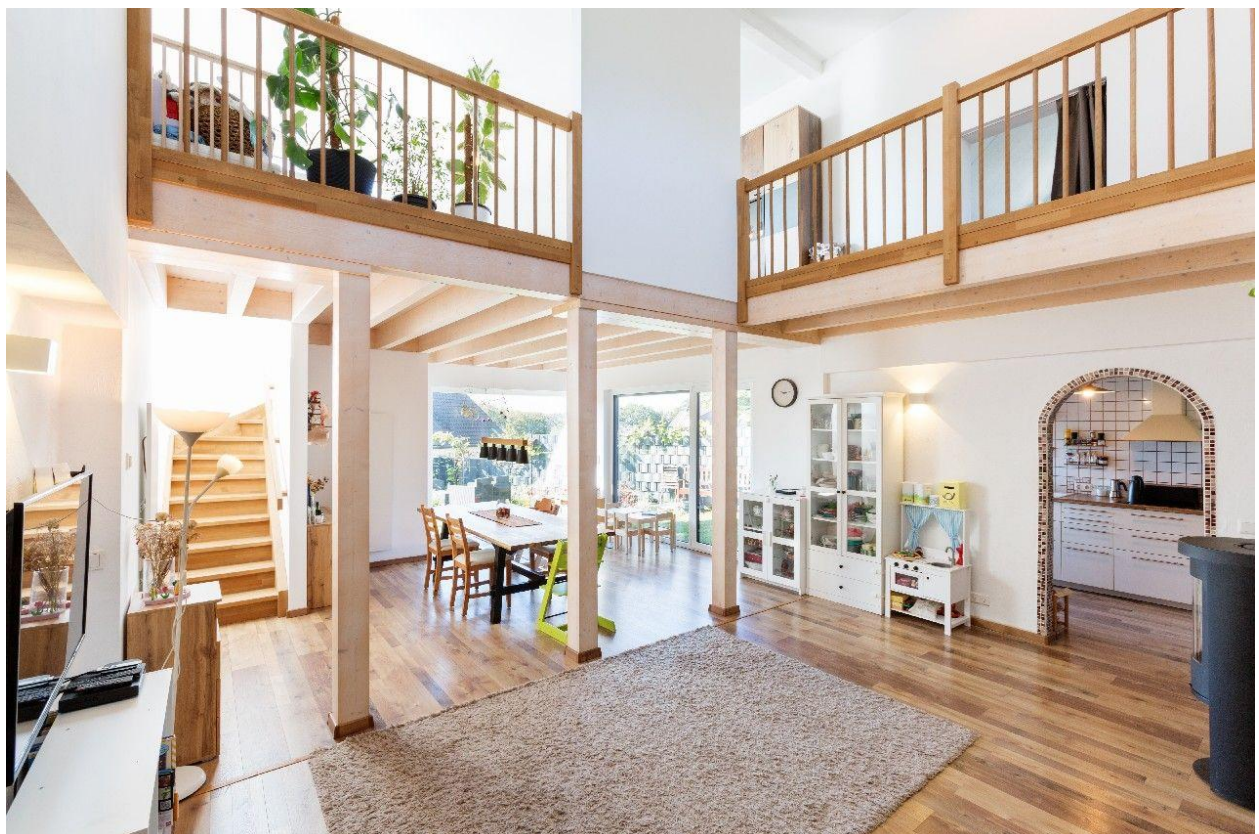
Gültig bis

**02.10.2034**





Hausansicht



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Essbereich



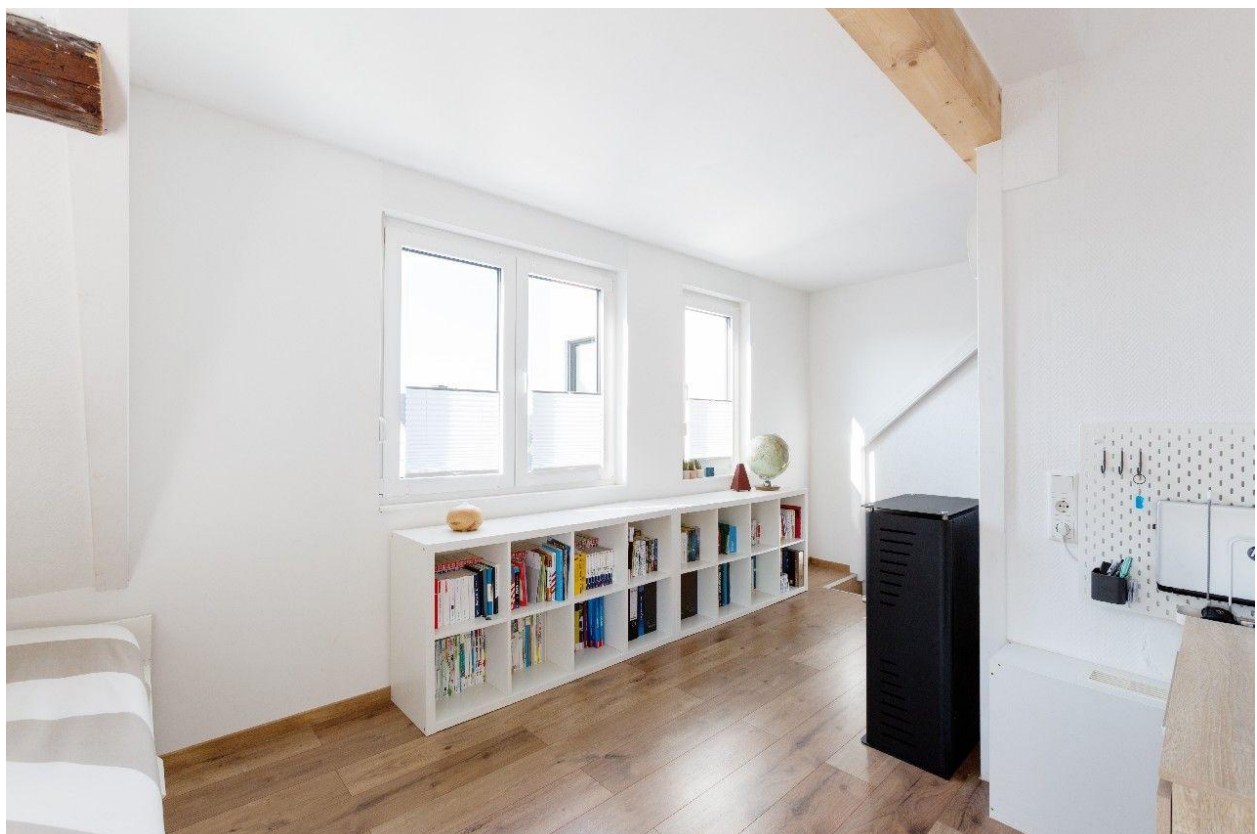
Küche



Galerie



Duschbad



Kinderzimmer



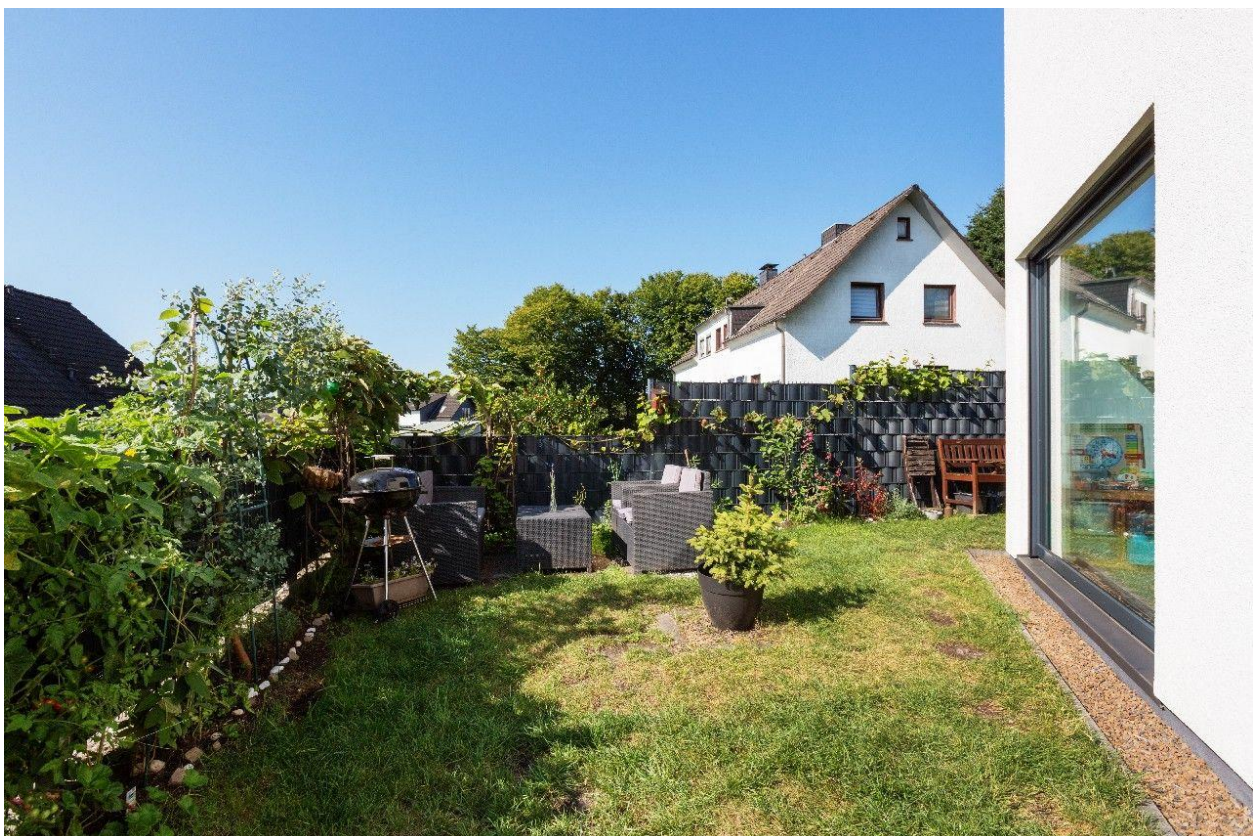
Kinderzimmer



Hausansicht



Rückansicht



Gartenansicht 1



Gartenansicht 2



Grundriss EG



Grundriss DG



## Kontakt

### **Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG**

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553318

E-Mail: [anfragenmoers@mueller-ivd.de](mailto:anfragenmoers@mueller-ivd.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Eva Moers

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

