

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla



Willi-Graf-Str. 61

53881 Kuchenheim

Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR
Scout-ID: 126077291

Teljado

Ihr Ansprechpartner:

teljado GmbH

Herr Burkhard Platte

E-Mail: bp@teljado.de

Tel: +49 173 2747422

Web: <http://www.teljado.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	792,00 m ²
Nutzfläche ca.:	270,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Bauphase:	Haus in Planung
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Stufenloser Zugang:	Ja

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla



Willi-Graf-Str. 61
53881 Kuchenheim

Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Alt mit Neu. Home and Office. Jung und Alt.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in einem komplett nach Ihren Wünschen saniertem Traumhaus.

Der Preis ist als Komplettsanierung von 440m² Fläche nach ihren Wünschen zu verstehen.

Die Work-Life Balance in diesem Objekt wird einzigartig sein. Bisher ist das Erdgeschoss als Gewerbeobjekt und das Obergeschoss als Wohnung genutzt worden.

Sie können ganz nach Ihren Wünschen einteilen.

Die Gesamtfläche beträgt über 440 m². Zusätzlich könnte ein Aufbau mit einer großzügigen Dachterrasse realisiert werden.

Momentan ist die Aufteilung ca. 125m² Wohnfläche und ca. 300 m² Gewerbefläche.

Das Grundstück hat einen zweiten Zugang über die Nebenstrasse Klusenweg. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Garagen.

Ausstattung:

Das Haus ist in guten Zustand, hier wird es als Projekt für die Bank ausgeschrieben, damit eine Finanzierung erfolgen kann.

Es handelt sich also um einen schlüsselfertige Vollsanierung.

Als Baubudget – schon im Kaufpreis oben enthalten - steht Ihnen 280.000 Euro zur Verfügung.

Damit kann man z.B. einen modernen Anbau nach hinten mit Dachterrassen erstellen.

Sie können die ausführenden Fachfirmen selber auswählen oder wir realisieren Ihr Objekt nach Ihren Wünschen.

Das Beste ist, Sie können in der Wohnung schon wohnen.

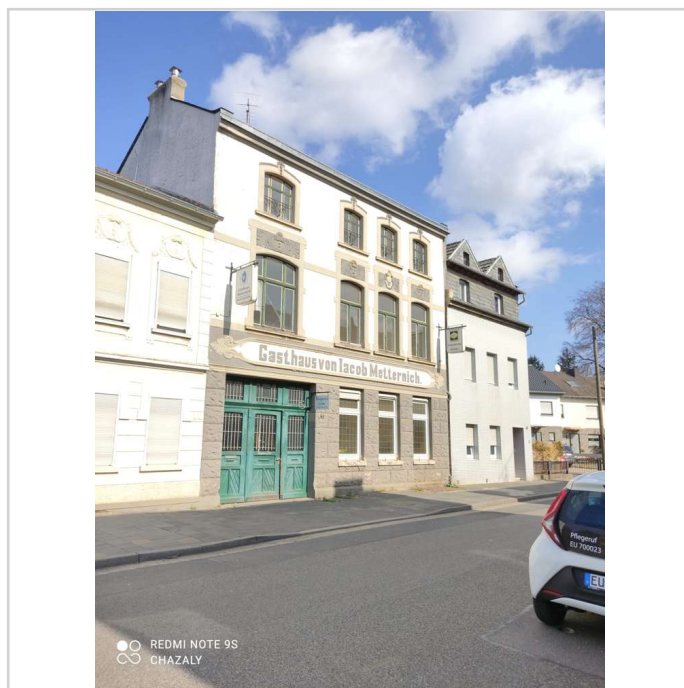
Wenn Sie solvent sind, können Sie sich hier mit Ihrer Familie verwirklichen, denn die Zinsen sind erschwinglich, wenn genügend Eigenkapital vorhanden ist.

Lage:

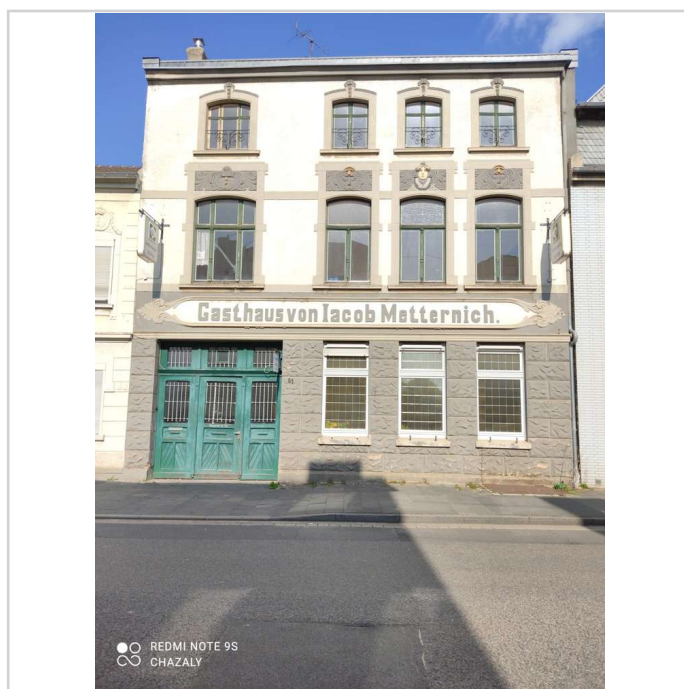
Kuchenheim liegt als Stadtteil von Euskirchen im Osten der Stadt.

Kuchenheim verbindet die Nähe zu Euskirchen mit der Möglichkeit des feudalen Wohnens und der Ruhe auf dem Land.

Zudem liegt es perfekt im Dreieck, Euskirchen, Köln und Bonn, was die DHL mit ihrem Logistikzentrum in 5 Minuten Entfernung zu schätzen weiß.



Kuchenheim Front



Kuchenheim Front 2

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla

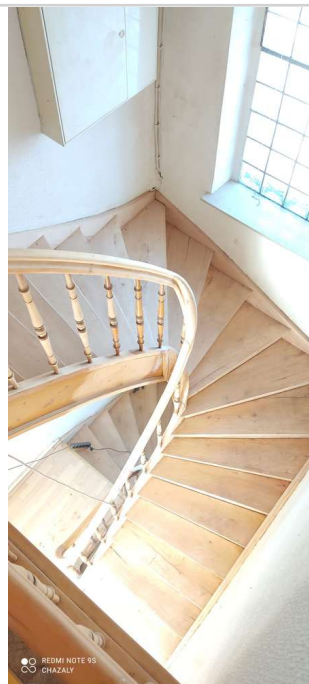


Willi-Graf-Str. 61
53881 Kuchenheim

Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR



Kuchenheim Treppe



Kuchenheim Treppe 2



Kuchenheim Flur



Zimmer

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla

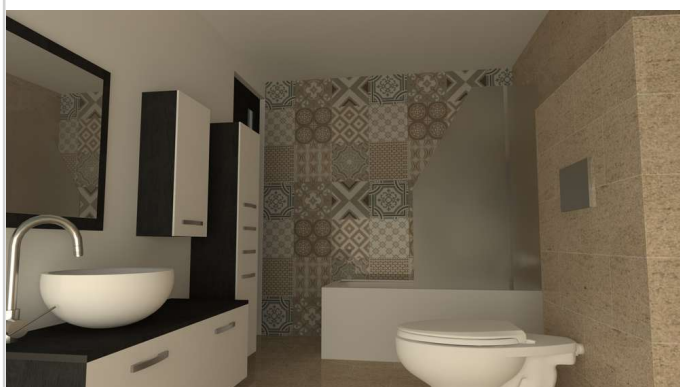


Willi-Graf-Str. 61
53881 Kuchenheim

Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR



stock 2_sala comedor.effectsRe



Bad DG



Badezimmer



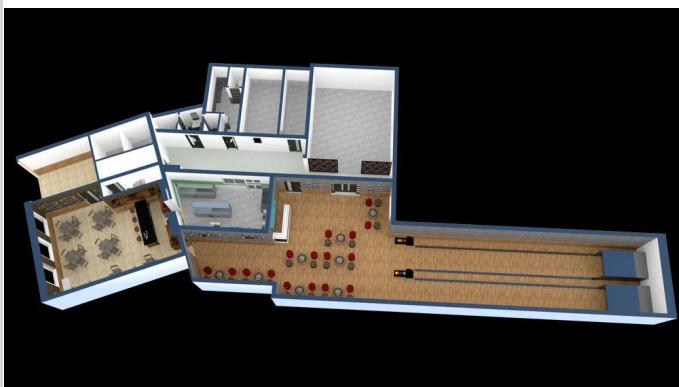
Schlafzimmer

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla

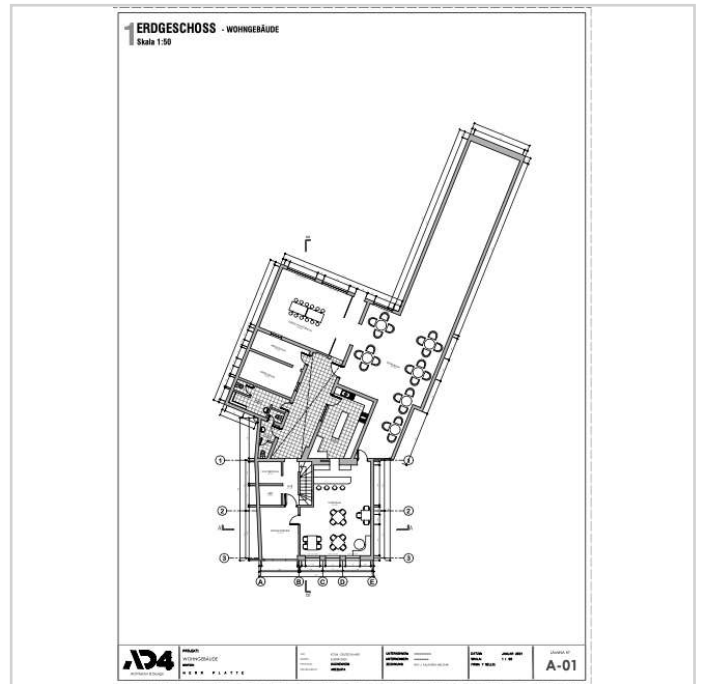


Willi-Graf-Str. 61
53881 Kuchenheim

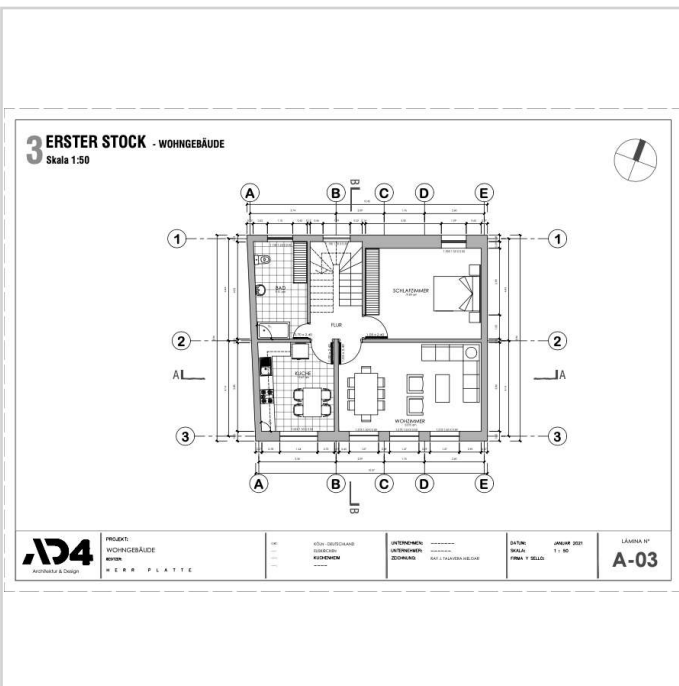
Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR



stock 1_3



Erdgeschoss



Erster Stock

Flächenberechnung			
Willi-Graf Str. 61, 53881 Kuchenheim			
Keller			
Flur	9,40		
Heizraum	6,25		
Bierkeller	7,12		
Abstellraum	18,51	41,28	
EG			
Eingangsdiele	15,12		
Gesellschaftsraum	36,81		
Kegelbahn	148,73		
Küche	21,42		
Abstellraum	8,61		
Abstellraum	12,59		
Herren	9,57		
Damen	5,29		
WG Personal	3,87		
Abstellraum	3,28		
Flur	6,91		
Gastraum	45,36	317,56	
OG			
Bad	9,51		
Schlafzimmer	19,83		
Küche	12,47		
Wohnzimmer	23,95	65,76	
DG			
Bad	9,51		
Schlafzimmer	12,51		
Schlafzimmer	14,32		
Schlafzimmer	9,13		
Studio	8,19		
Abstellraum	5,37	59,03	
Gesamtfläche		442,35	

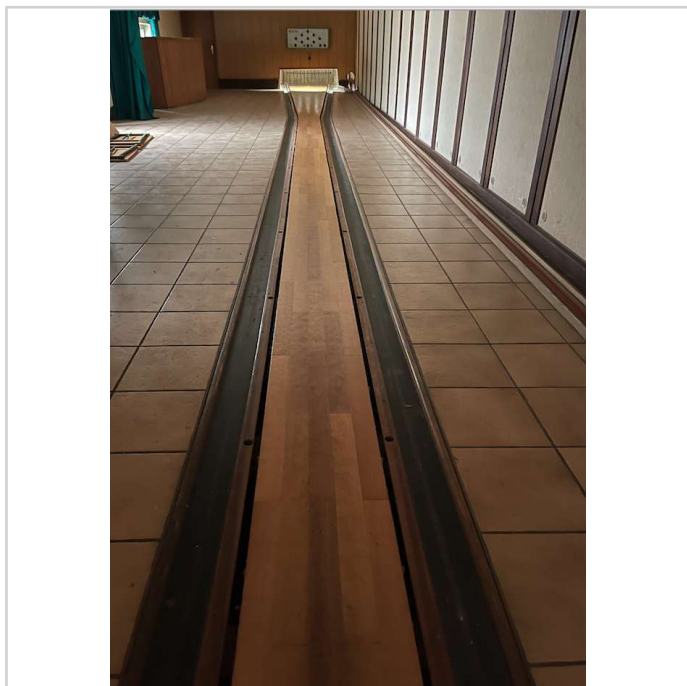
Flächenberechnung

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla



Willi-Graf-Str. 61
53881 Kuchenheim

Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR



Kegelbahn lang



Garage

Herrschaftliches Wohnen und Arbeiten in Gründerzeitvilla



Willi-Graf-Str. 61
53881 Kuchenheim

Zimmer: 12,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 890.000,00 EUR

