

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hilchenbach-Dahlbruch

**Schönes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver  
Sonnenlage**



**Objekt-Nr. OM-289669**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **385.000 €**

57271 Hilchenbach-Dahlbruch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1978                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.010,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                       | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 10,00                   | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 255,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 2                 |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Wohnhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in bester Wohnlage. Durch den schönen, großen Garten ist das Haus besonders interessant für Familien mit Kindern und die ca. 77 qm große Einliegerwohnung bietet weitere Optionen bezüglich des Wohnens mit mehreren Generationen oder auch einer Vermietung.

Von der mit Fußbodenheizung ausgestatteten Erdgeschosswohnung führt eine stabile Wendeltreppe in das OG.

Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine große Doppelgarage mit Sektionaltor.

## Ausstattung

Das in massiver Bauweise erstellte Haus ist teilrenoviert.

Die Fenster sind doppelverglast und haben Rollläden.

Die Heizung wurde im Jahr 2002 erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Dahlbruch mit Anbindung an die ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb weniger Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 199,82 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Eingang EG/OG



Wohn-, Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Balkon

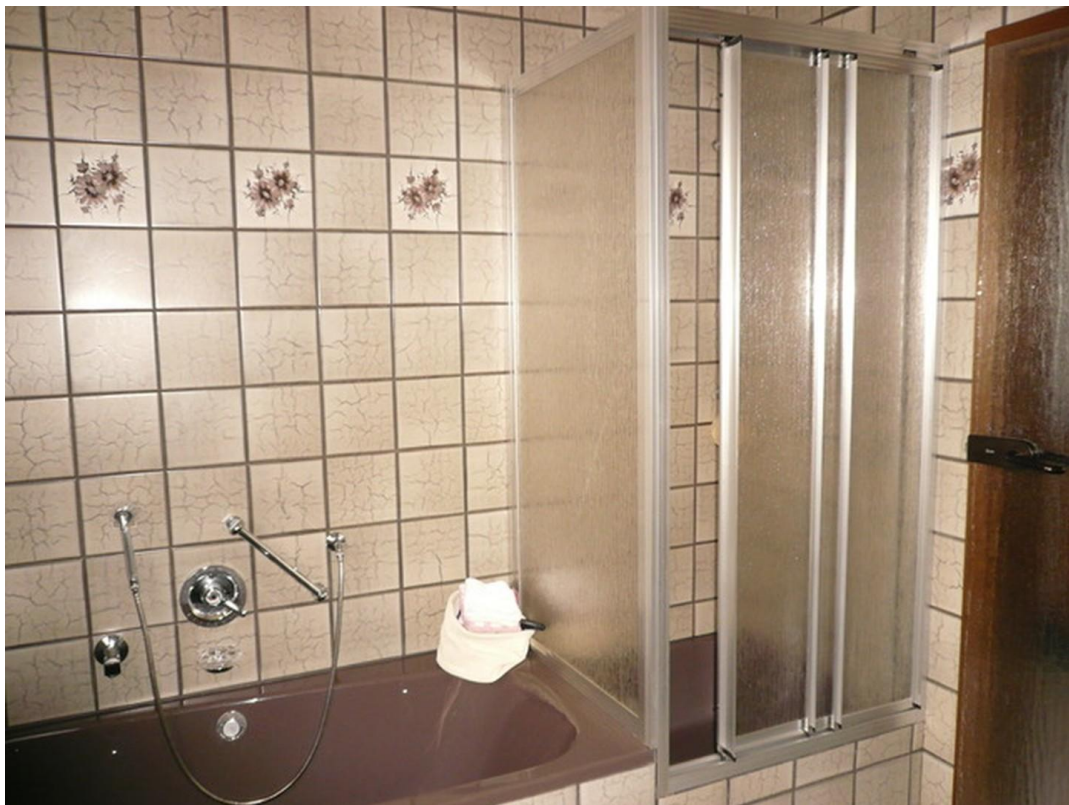


Schlafzimmer mit Zugang Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

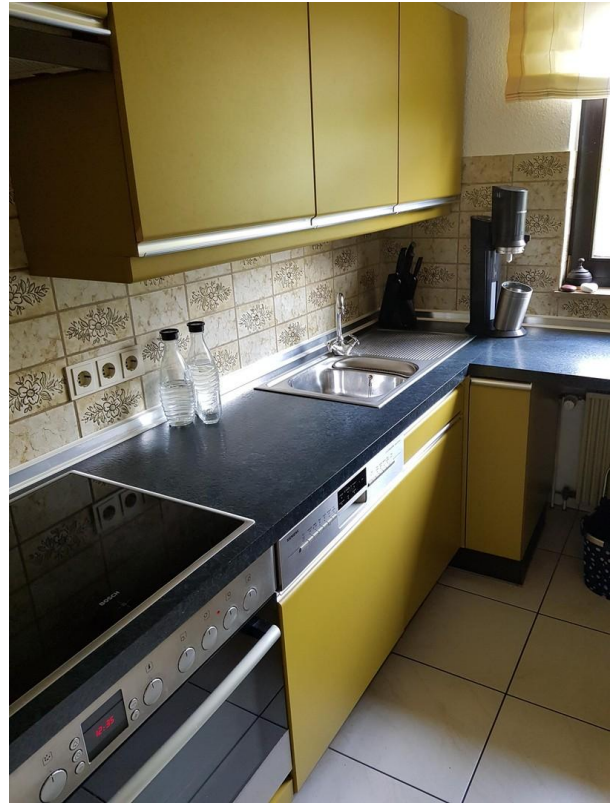


Bad mit Wanne + Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste WC

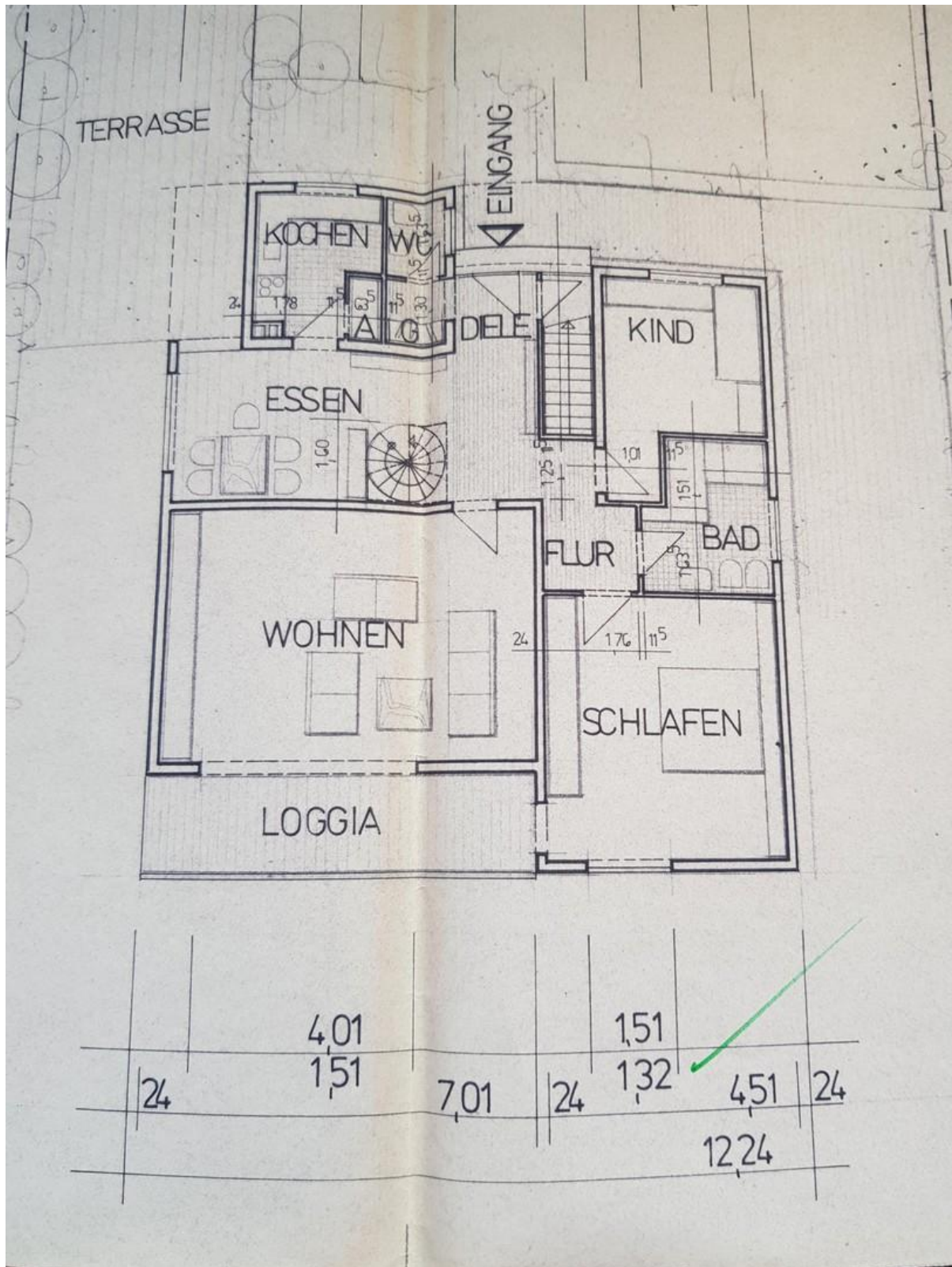


Küche



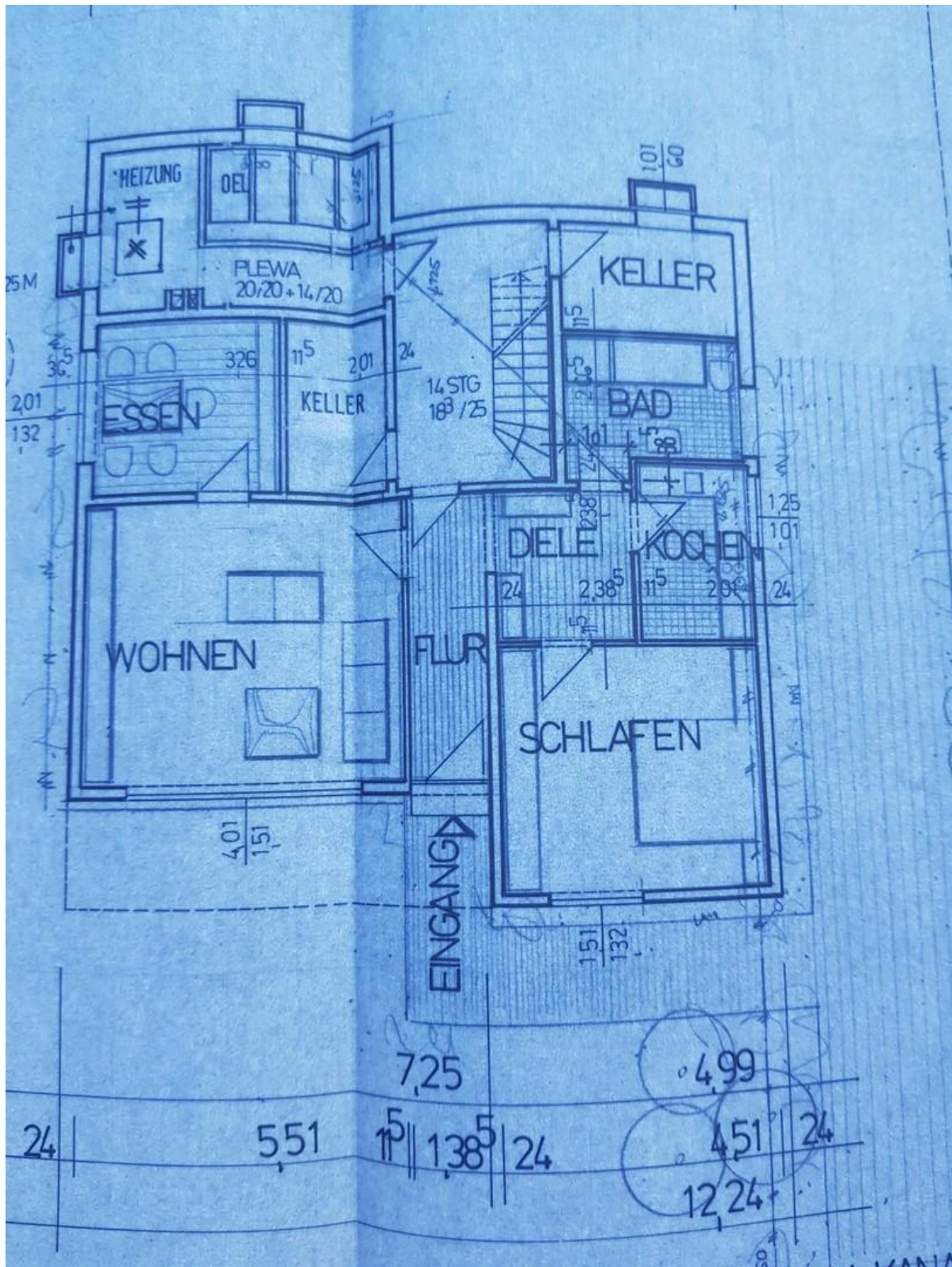
Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse



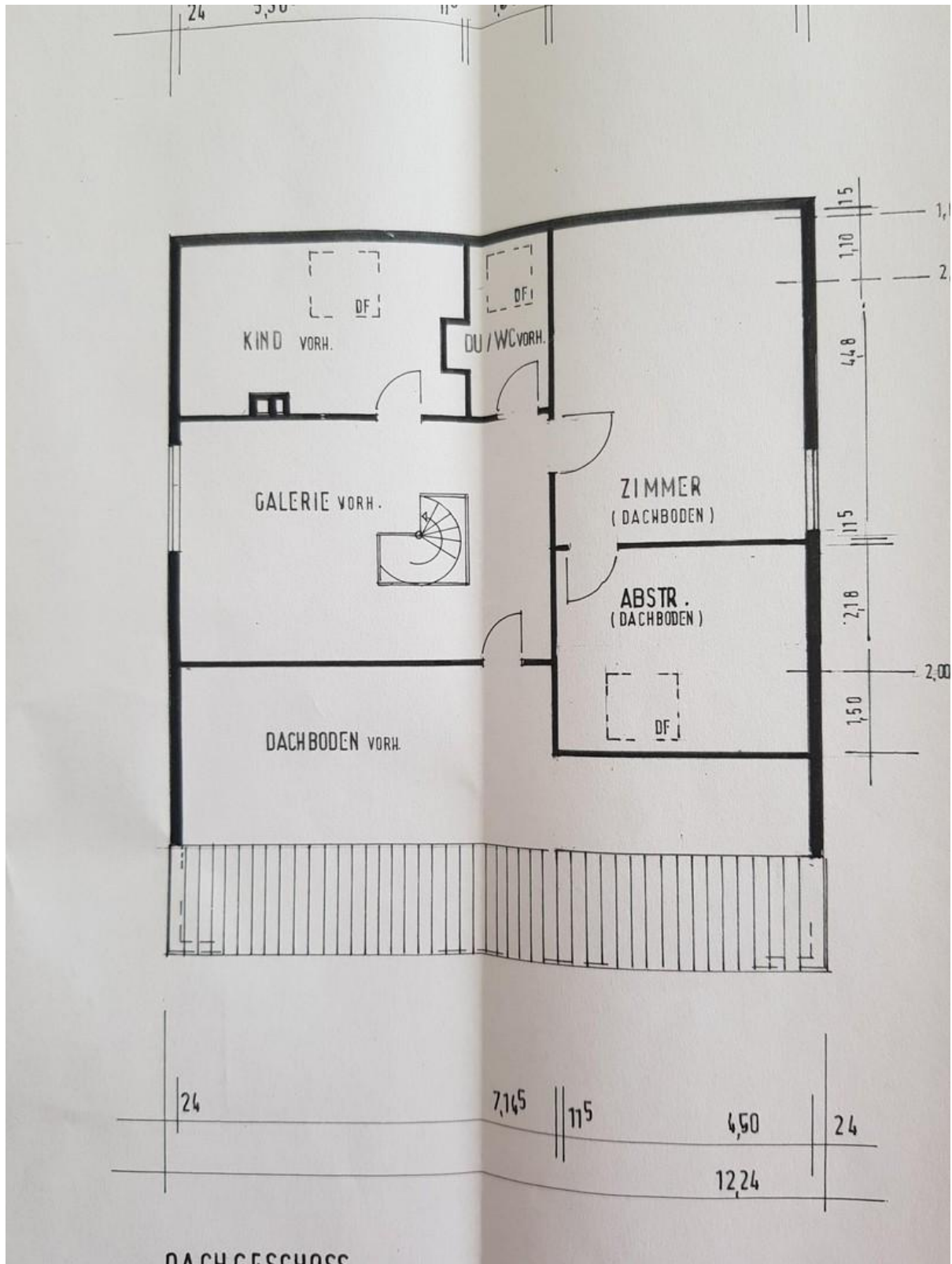
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung/Keller

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss