

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windeck

### Verkauf Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ohne Kaution)



Objekt-Nr. OM-342885

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **635.000 €**

51570 Windeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	830,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit insgesamt 260 qm Wohnfläche aus Erstbesitz mit optional nutzbarer 80 qm Einliegerwohnung in der Gemeinde Windeck (Sieg) Ortsteil Rosbach von privat zu verkaufen.

Das im Jahr 1993 in Massivbauweise errichtete voll verklinkerte Haus steht auf einem 830 qm großem Grundstück.

Eine Besichtigung ist ab Mitte Januar 2026 nach Vereinbarung möglich.

## Ausstattung

Hauptwohnung Obergeschoss

- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- 1 großes Badezimmer mit Dusche und Wanne
- 1 begehbare Dachboden über die gesamte Hausfläche

Hauptwohnung Erdgeschoss

- 1 Wohn- /Esszimmer mit Kachelofen (12 KW)
- 1 Wintergarten in Ostausrichtung (mit Wohn- und Esszimmer integriert)
- 1 Küche mit optionalem direkten Esszimmer Zugang
- 1 Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- 1 Gäste WC
- 1 überdachte vollverglaste Partyterrasse mit Bartresen (47 qm) in Ost-Süd-West-Ausrichtung
- 2 PKW-Stellplätze

Hauptwohnung Untergeschoss

- 1 Garage (43 qm) mit 3 Meter breitem isolierten elektrischen Rollltor, Wallbox und Hauszugang
- 1 Heizungs- /Waschraum
- 1 Hausanschluss- /Lager- /Vorratsraum
- 1 Wirtschaftsraum

Hauptwohnung Garten

- 1 voll-WPC Sonnenterasse (70 qm) in Süd-West-Ausrichtung
- 1 Gartenhaus
- 1 Holz- /Gerätelager (24 qm<sup>3</sup>) mit Schiebetoren
- 1 Pool (15 qm<sup>3</sup>) mit Wärmepumpe, Technikraum und Beleuchtung in holzbauweise

Optionale Einliegerwohnung Untergeschoss (offene Bauweise)

- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohn- /Essküche

- 1 Badezimmer
- 1 Glas-überdachte Außenterrasse
- 1 PKW-Stellplatz

#### Merkmale Einliegerwohnung

- Die 80 qm Einliegerwohnung hat einen separaten barrierefreien Außenzugang und ist innen mit der Hauptwohnung optional verbunden
- Die Wohnung bietet einen unverbauten Blick in das Siegtal mit Ost-Ausrichtung
- Das 6 qm Badezimmer hat eine große barrierefreie Dusche, WC, Waschschrank, Fußboden- und Wandheizung und optional nutzbaren Waschmaschinen Anschluss
- Das 20 qm große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Schränke und Kommoden
- Die 43 qm große Wohn- /Essküche besitzt eine Einbauküche, einen optional nutzbaren Holzofen und einen Terrassenzugang
- Die 15 qm mit Glas überdachte Außenterrasse liegt in Ost-Ausrichtung mit direktem Zugang zum Garten (Wiese) und Blick in das Siegtal
- Die Wohnung hat einen separaten barrierefreien Wohnungseingang, einen PKW-Stellplatz und optionalen direkten Zugang zur 43 qm Garage

#### Energie

- Gasheizung mit Erdgasanschluss
- 12 kWh Holz-Kachelofen zur optionalen vollständigen Beheizung des Erd- und Obergeschosses
- Der Energiebedarf entspricht laut Energieausweis der Stufe D mit 105,04 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und liegt damit unter dem durchschnittlichen Wohngebäudebestand und wird als energetisch gut modernisiert eingestuft
- In der Garage ist eine 11 kW Wallbox vorhanden
- Für die Nachrüstung von Warmwasser Solarkollektoren sind Rohre vom Heizraum bis zum Dachboden vorhanden
- Für die Nachrüstung einer Photovoltaik Anlage stehen 80-100 qm Dachfläche mit Ost-Süd-Ausrichtung zur Verfügung

#### Telekommunikation

- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus steht oberhalb von Windeck-Rosbach mit unverbautem Blick in das Siegtal. Die Zug-Bahnhöfe Windeck-Rosbach und Windeck-Schladern sind fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle mit halbstündlicher Verbindung nach Windeck-Rosbach befindet sich in unmittelbarer Nähe. Alle namhaften Einzelhändler (Lidl, Aldi, Rewe, etc.) sind mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso sind zahlreiche kommunale und private Kindergärten (einer fußläufig) vorhanden. Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium sind mit Schulbussen zu erreichen. Neben einem fußläufig in 10 Minuten erreichbaren Freibad bieten zahlreiche Sportvereine ein breites Sportangebot für Jung und Alt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Wintergarten



Esszimmer-Wintergarten

# Exposé - Galerie



Kachelofen



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Blick aus Wintergarten



Küche



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



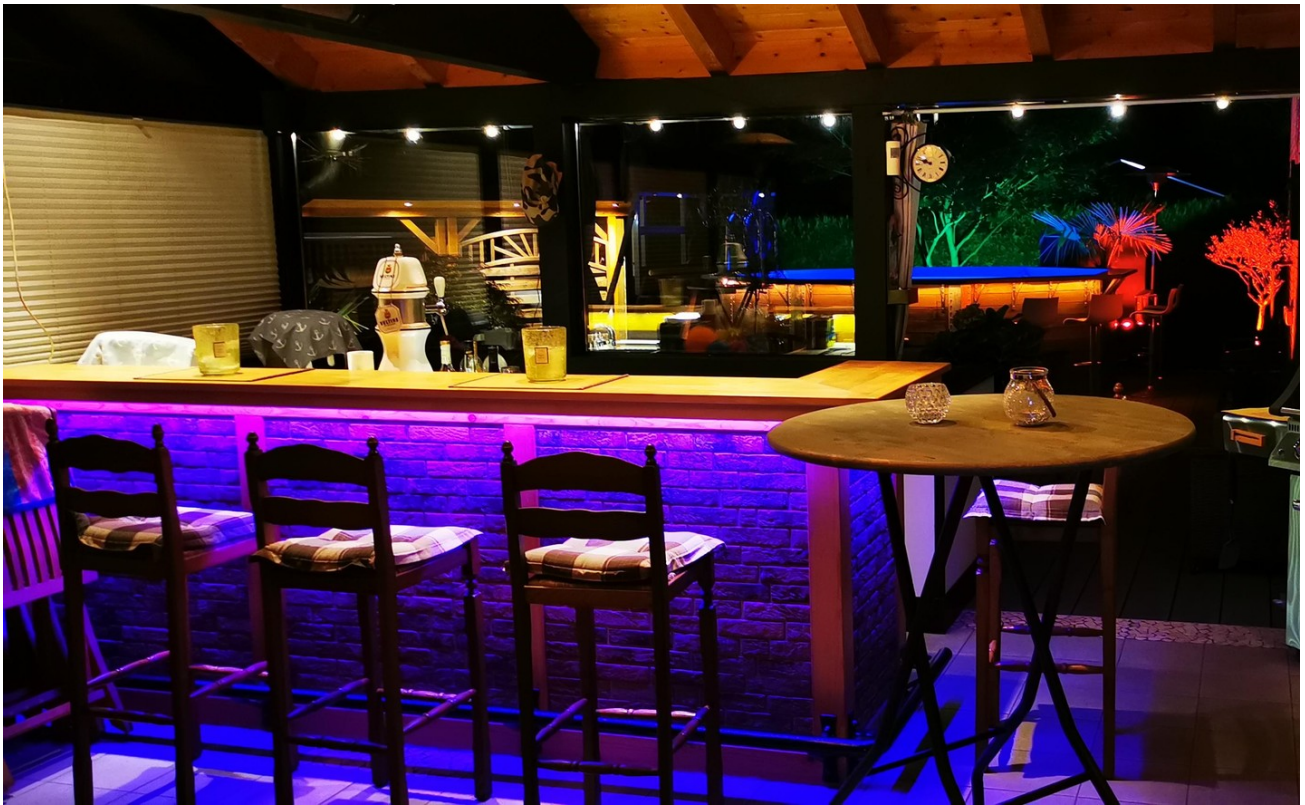
Badezimmer



Terrasse (70qm) + Wintergarten



# Exposé - Galerie



Wintergarten (47qm)



Wintergarten (47qm)



# Exposé - Galerie



Terrasse (70qm) + Garten



Terrasse (70qm) + Pool



# Exposé - Galerie



Terrasse



Pool



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung

# Exposé - Anhänge

## 1. Auszug Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005571884

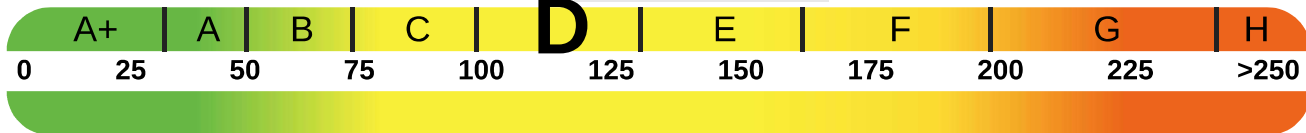
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 21,29 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf:

105,04 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



93,75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf:

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

105,04 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>: ☒ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz

1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

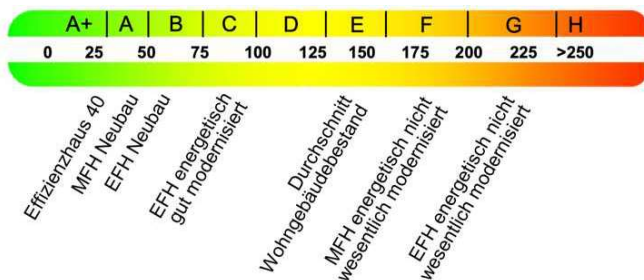
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup>	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup> :			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
Summe <sup>8</sup> :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf