

Exposé

Einfamilienhaus in Windeck (Sieg)

Verkauf freistehendes Haus mit Einliegerwohnung (ohne Kautiön)



Objekt-Nr. OM-342885

Einfamilienhaus

Verkauf: **565.000 €**

Mobil: 0160 8412985

51570 Windeck (Sieg)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	830,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m ²	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.

Ausstattung

Hauptwohnung Obergeschoss

- 1 großes Eltern-Schlafzimmer
- 2 Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- 1 großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 1 aufrecht 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 2-fach vollverglaste 47 qm Allzweckterrasse (Fitness, Sauna, Party, etc.) mit Bartresen in Ost-Süd-West-Ausrichtung
- 2-3 PKW-Stellplätze

Hauptwohnung Garten Erdgeschoss

- 1 voll-WPC Sonnenterasse (70 qm) in Süd-West-Ausrichtung
- 1 Pool (15 qm³) mit Wärmepumpe, Technikraum und Beleuchtung in holzbauweise
- 1 Gartenhaus
- 1 Holz- /Gerätelager (24 qm³) mit Schiebetoren

Hauptwohnung Untergeschoss

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

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 Wohnungseingang 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 eigenen 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/(m²*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, Sonstiges (s. Text)

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. Der DB-Bahnhof Windeck-Schladern ist fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreichbar (Fahrzeit Köln 47 Min). 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 zahlreich 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/(m ² a)
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

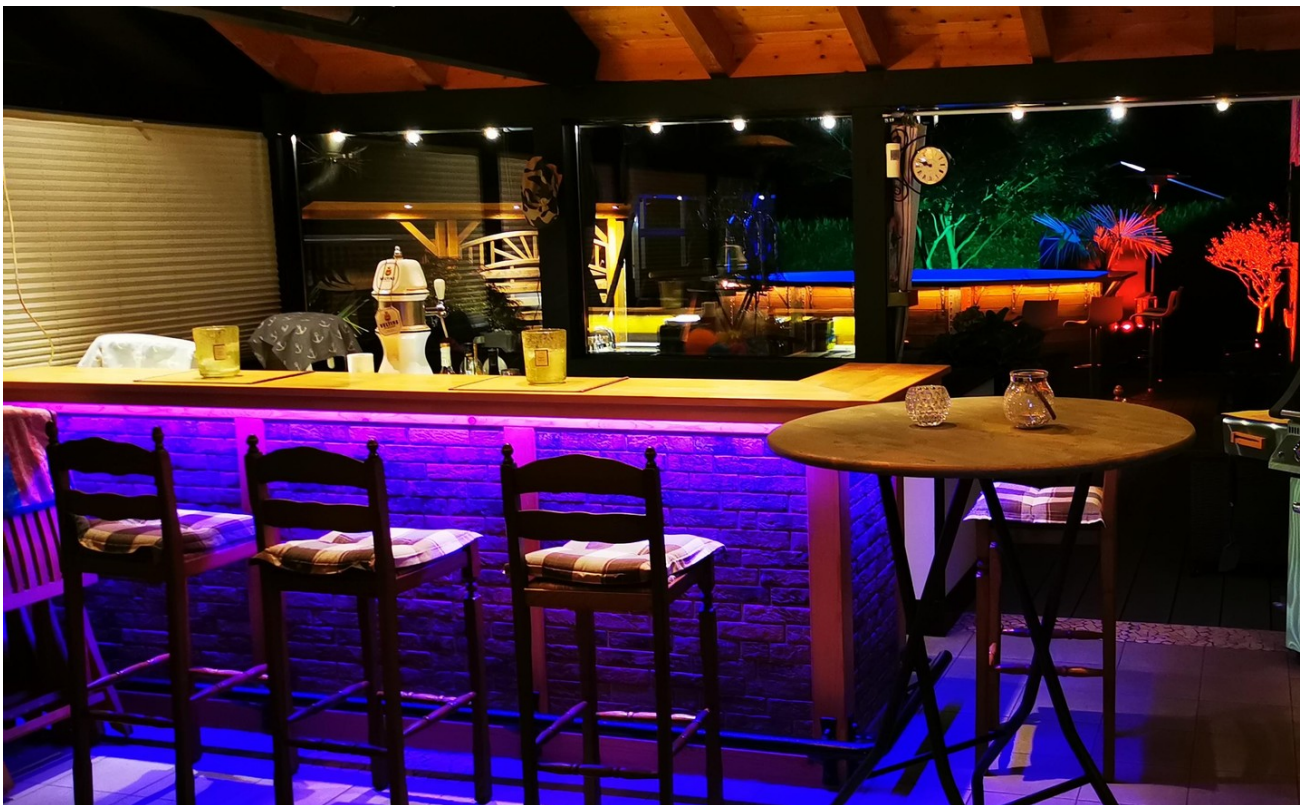


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse (70qm) + Wintergarten



Wintergarten (47qm)

Exposé - Galerie



Wintergarten (47qm)



Terrasse (70qm) + Pool

Exposé - Galerie



Terrasse



Pool

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

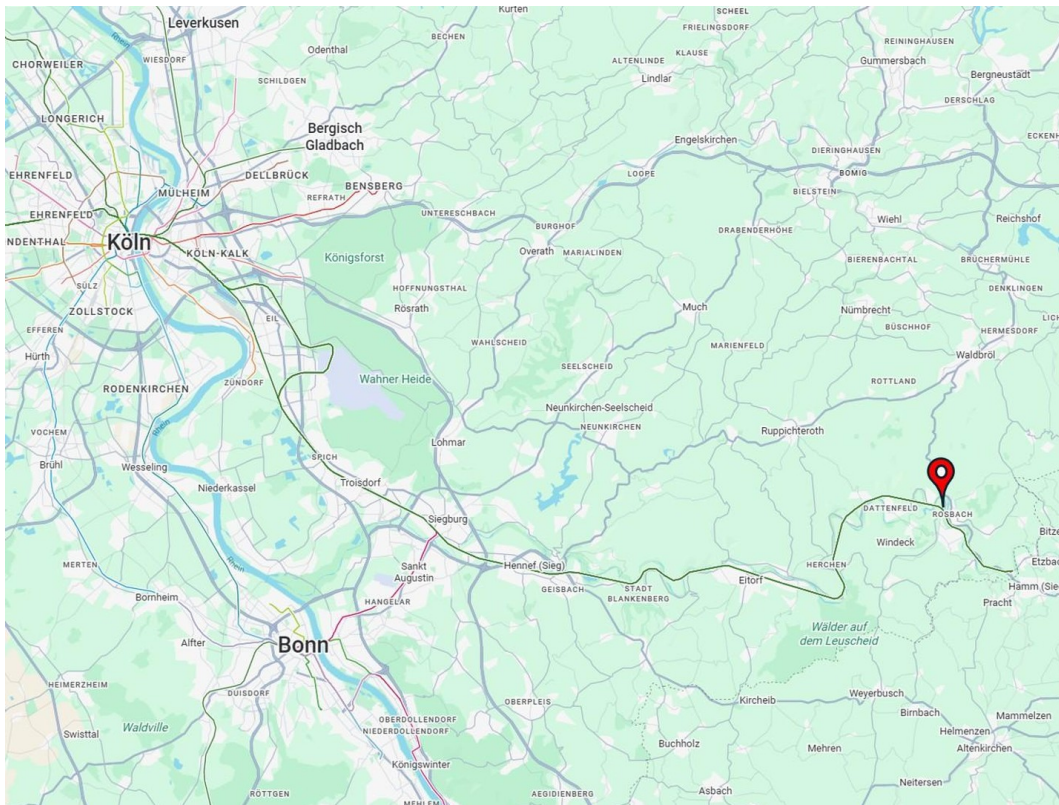
Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung



Lage

Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis

