

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldbröl

### Einfamilienhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-362493

### Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim

Humperdinckweg 49  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	406,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	198,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> (Nutzfläche 198 m<sup>2</sup>) auf einem ca. 406 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus verteilt sich auf drei Etagen mit zusätzlich ausgebautem Stauraum im Dachboden und bietet sechs gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer.

Der Keller verfügt über ausreichend Fläche und Tageslicht und ist baulich für den Ausbau zu einer separaten Einliegerwohnung geeignet – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 126 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 406 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 2

Etagen: 3

Baujahr: 2000

Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus

Keller: Ausbaufähig zur Einliegerwohnung

Garage: Platz für 2 Fahrzeuge

Stellplätze: 3 weitere vor dem Haus

Garten: Zwei Gartenlauben vorhanden

Verfügbarkeit: nach Absprache

Käuferprovision: entfällt

Das Haus ist aktuell noch bewohnt und wird Mitte 2026 bezugsfrei. Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien oder ruhesuchende Paare. Die direkte Nähe zum Wald bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentrumsnahen Lage mit kurzen Wegen in die Stadt.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Schladern ist in ca. 10 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln.

Alle relevanten Schulformen – Gymnasium, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule sowie Kindertagesstätten – befinden sich im Umkreis von 5 km und sind bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht 2



# Exposé - Galerie



Eingangstür



Garten



# Exposé - Galerie



Ansicht aus der Gartenlaube



Terrasse



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Bad Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Obergeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Obergeschoss



Zimmer 4 Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Keller mit 2. Kellerraum



Garage für zwei Autos

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

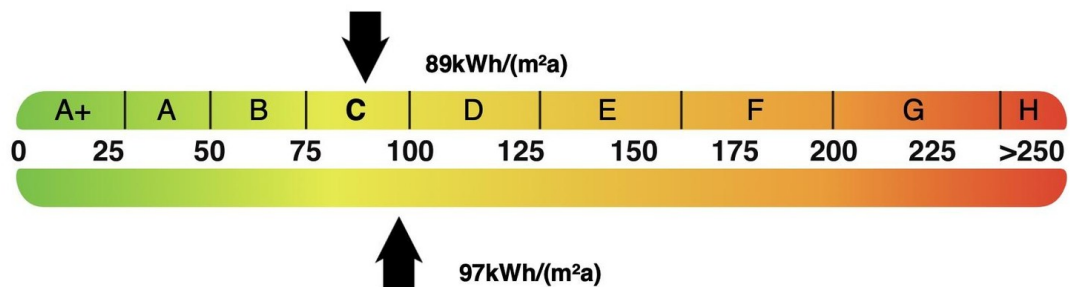
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005747450

### Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89

kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieausweis