

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windeck

### Gemütliches Ein/Zweifamilienhaus in Windeck- Wilberhofen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-388072

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **341.000 €**

51570 Windeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	225,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	67,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein gemütliches und großzügiges Zuhause, welches zum Teil saniert und mit viel Liebe hergerichtet wurde. Die Wohnfläche erstreckt sich auf zwei Geschosse (EG,OG):

schöner Flur mit Aufgang zum Obergeschoss; sehr schönes Bad mit begehbare Dusche, Spa-Badewanne, Waschtisch aus Altholz mit zwei Waschbecken; separates WC; Zugang zum Keller; gemütliches Schlafzimmer; gemütliche Wohnküche mit Esszimmer und Zugang zur großen teilweise überdachten Terrasse; Wohnzimmer

Die schöne Einbauküche ist von IKEA und wurde 2021 neu eingebaut. Das schöne und praktische an IKEA-Küchen ist, dass die Fronten nach Belieben ausgetauscht werden können. Die Küche verbleibt im Haus - ohne Elektrogeräte.

Obergeschoss: Zimmer 1 mit kleinem Zusatzzimmer; Zimmer 2, Zimmer 3 (derzeit als Büro und Gästezimmer genutzt); Badezimmer mit WC und begehbare Dusche und Waschbecken; kleiner Flur mit Zugang zum Dachboden (großzügiger Speicher oder aber auch zum Ausbau geeignet). Beide Geschosse haben je ca. 67 qm Wohnfläche.

Keller: große Waschküche mit separatem Eingang; Flur; Heizungsraum (Ölzentralheizung, Warmwasseraufbereitung, Öltank 5000 Liter Fassungsvermögen); großer Vorratsraum; Werkstatt; Raum;

Der Keller hat eine Nutzfläche von 67 qm.

Im Außenbereich: separater Kellerraum mit extra Eingang (derzeit als Fahrradkeller mit Stromanschluss für die E-Bikes genutzt); überdachte Lounge-Ecke

Sanierungsmaßnahmen: vom Haus-Erbauer:

Neueindeckung Dach in 2014; Ölheizkessel 2009; Ölbrenner 2016; Fassadenanstrich 2009

Von uns als jetzige Eigentümer zwischen 2020 und 2022:

Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, Stromkasten neu; Austausch aller Heizkörper auf Moderne; alle Wände entkernt und mit Mineralputz und Mineralfarbe bearbeitet; teilweise Wasserleitungen neu verlegt; sämtliche Böden entkernt und mit hochwertigem Laminat ausgestattet; neue Hauseingangstüre von Rodenberg; im Oktober 2023 Photovoltaikanlage installiert mit Speicher (18 Module je 410 Wp, 7,4 kWh, FoxESS Hybrid-Wechselrichter 8 kW, SpeicherFoxESS energy mit 5,8 kWh, der Speicher ist noch um 8 Module je 2,9 kW aufrüstbar.

Glasfaserinternet ist vorhanden.

Der Energieausweis ist vorhanden.

Der Freizeit- und Erholungswert ist sehr hoch. Man wohnt hier wo andere Urlaub machen. Die Nachbarschaft ist familien- und auch tierfreundlich.

Der früheste Einzugstermin wäre November 2025.

WIR BITTEN AUSDRÜCKLICH, VON MAKLERANFRAGEN ABZUSEHEN!!!

KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT!!!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Unser Haus liegt im schönsten Ortsteil von Windeck, in Wilberhofen.

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ca. 1,2 km entfernt und auch mit dem Bus oder Fahrrad wunderbar zu erreichen. Der S-Bahnhof mit den Anschlüsse nach Köln oder Au ist in 350 Meter Entfernung zu erreichen. Über die Bahnhöfe Schladerhahn und Herchen kann man mit dem RE 9 nach Siegen oder Aachen weiterreisen.

Der Wald ist quasi vor der Haustüre und die schöne Sieg gerade mal 400 Meter weit entfernt. Freizeitmöglichkeiten sind unzählig vorhanden, wie z.B. Radeln, Wandern, Angeln, Biken, Kanufahrten auf der Sieg. Man ist schnell im Westerwald, Siegerland oder auch in Köln und Bonn. Kindergärten und Schulen gibt es hier ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	294,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hausansicht außen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kaminofen



Schlafzimmer unten



# Exposé - Galerie



Bad unten 1



Bad unten 2

# Exposé - Galerie



Bad unten 3



Spa-Badewanne Bad unten



# Exposé - Galerie



WC/Gäste-WC unten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur unten



Treppe nach oben

# Exposé - Galerie



Flur oben1



Flur oben2





# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 oben



Schlafzimmer 2 oben



# Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer oben



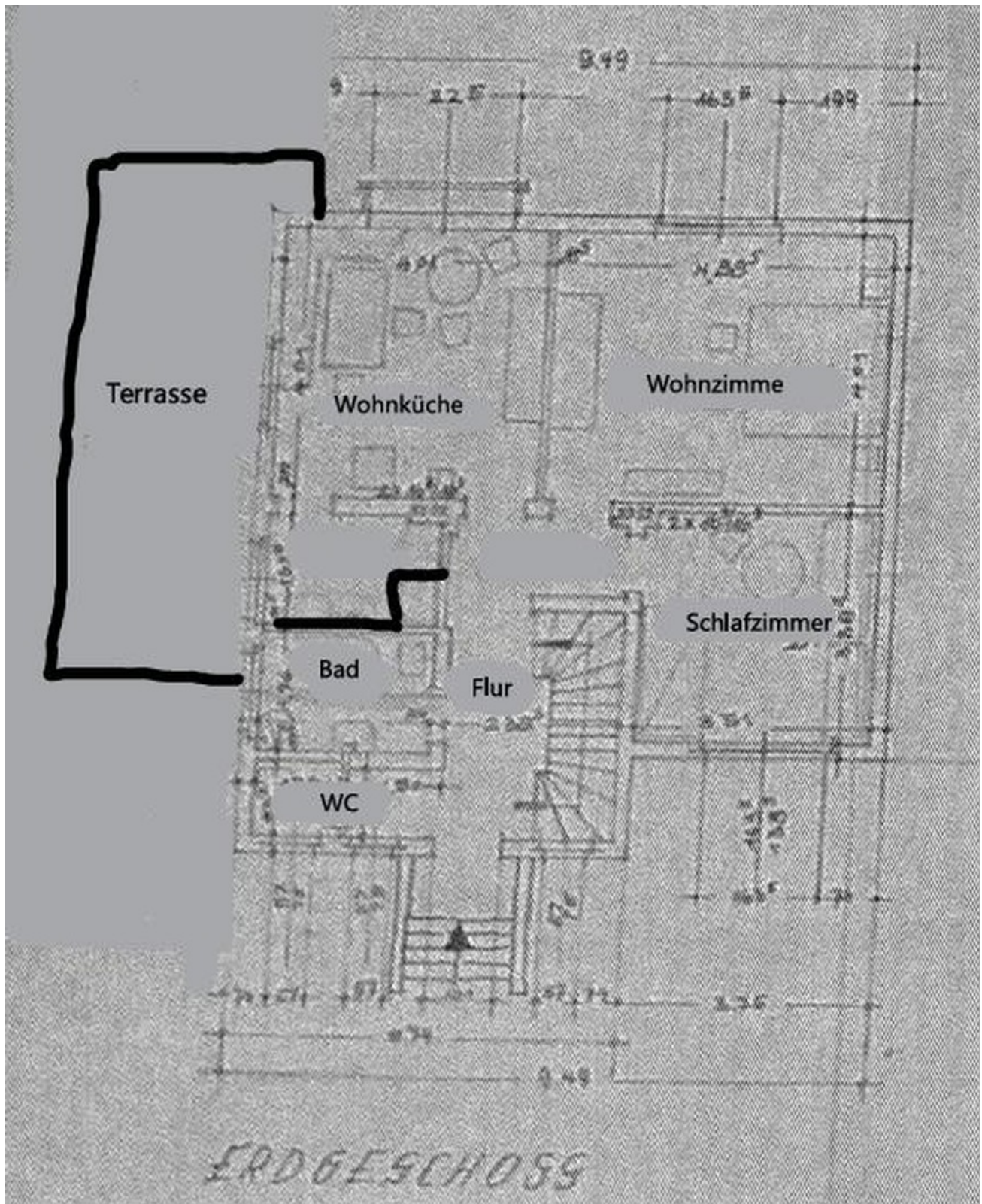
Bad oben

# Exposé - Galerie





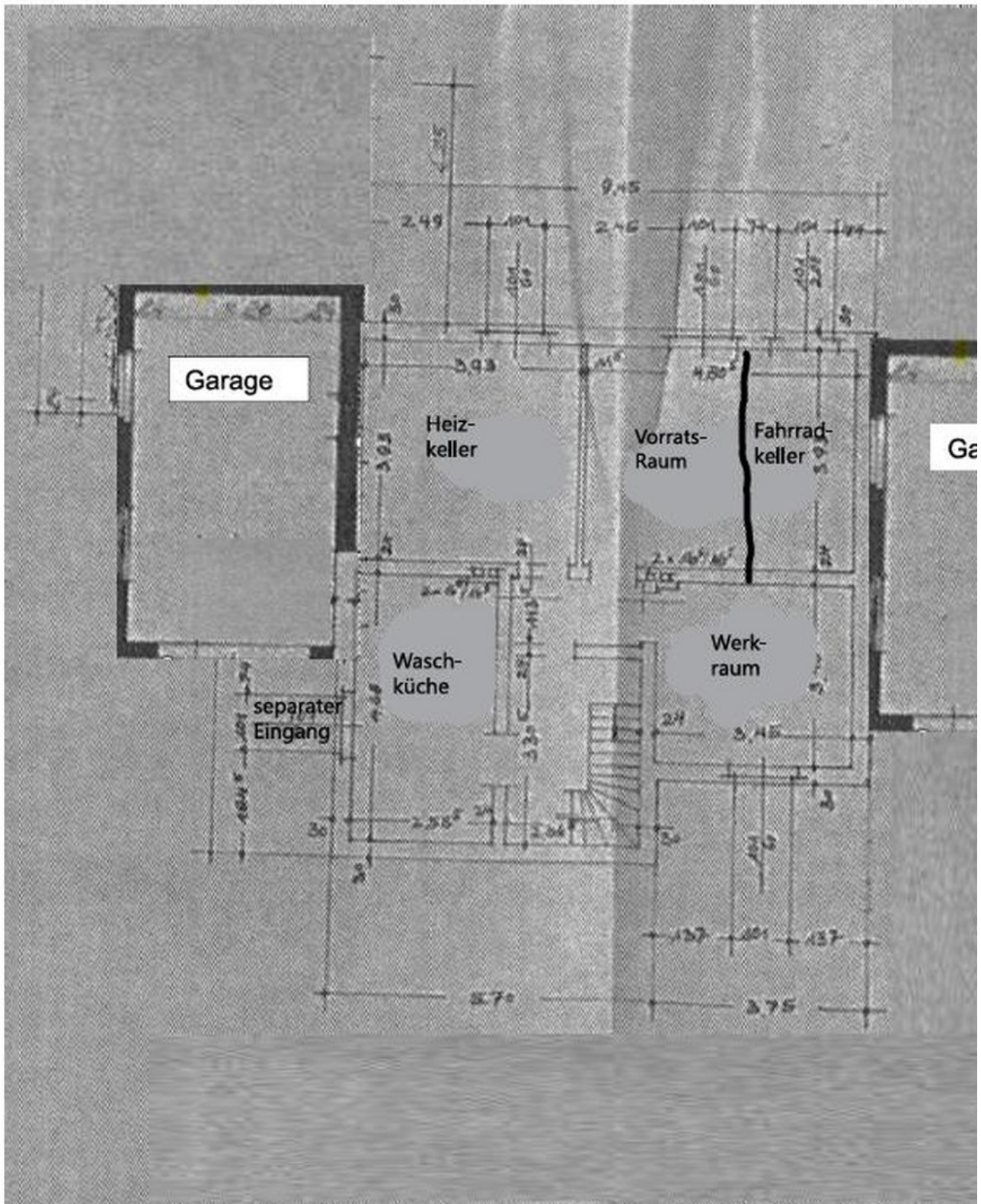
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



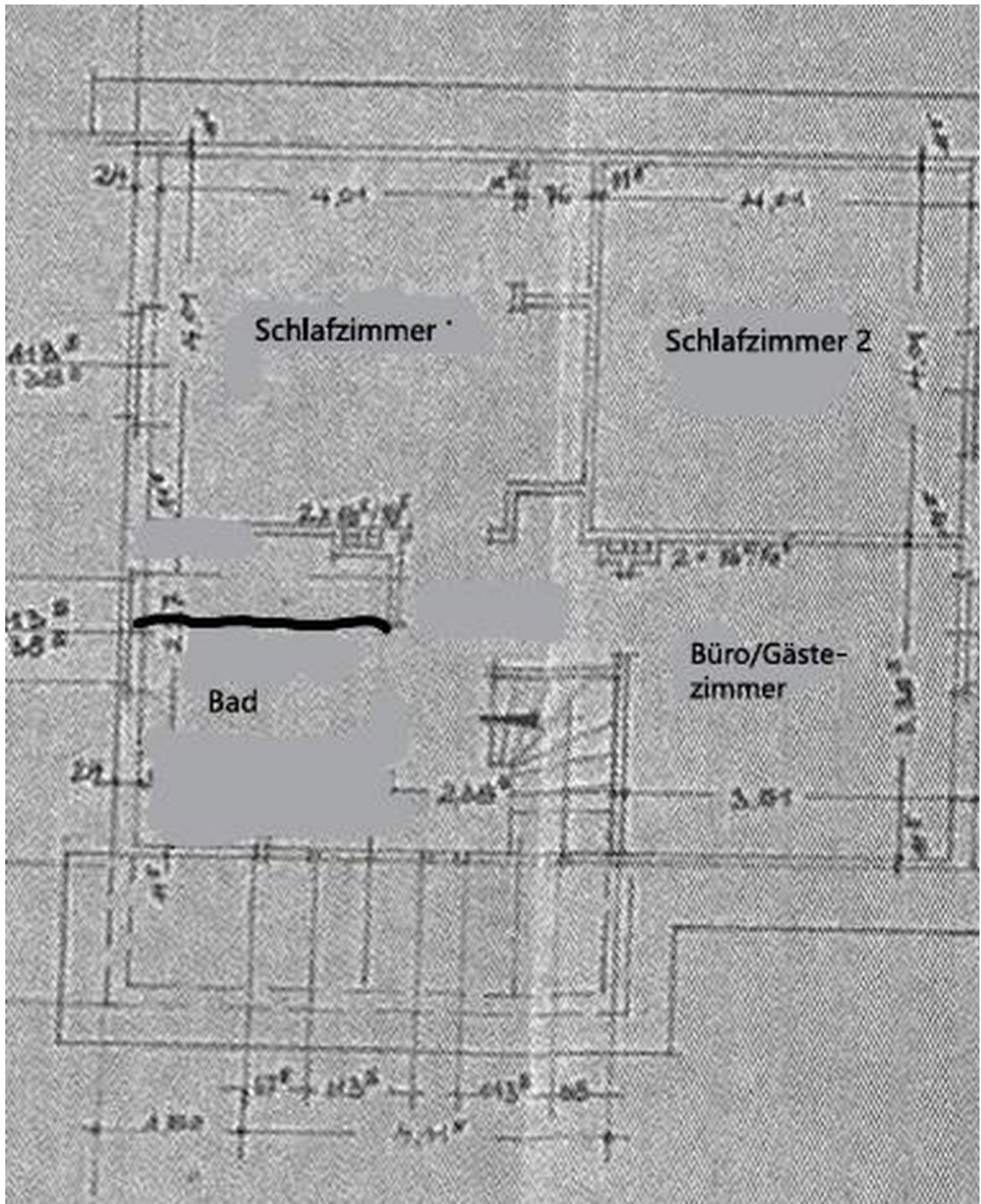
# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG