

Exposé

Einfamilienhaus in Windeck

**ACHTUNG ! Gemütliches Ein/Zweifamilienhaus in
Windeck-Wilberhofen zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-388072

Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

51570 Windeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	225,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	67,00 m ²	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; Werkstattraum;

Der Keller hat eine Nutzfläche von 67 qm.

Alle Fenster sind doppelverglast und verfügen über Rolläden (manuell).

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

Das Haus hat zwei Garagen plus zwei Stellplätze für PKW!

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 8,64 kWh, der Speicher ist noch um 8 Module je 2,9 kW aufrüstbar.

Mit der PV-Anlage haben wir in den Jahren 2024 und 2025 Stromkosten in Höhe von durchschnittlich 1.167 € pro Jahr gespart und die Einspeisevergütung lag bei durchschnittlich 260 €. Der kWh-Preis unseres Anbieters liegt bei 32,14 ct. Die Ersparnis ist also bei ca. 60 % pro Jahr!

Die Grundsteuer für unser Haus ist weniger als 500 € im Jahr!

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.

WIR BITTEN AUSDRÜCKLICH, VON MAKLERANFRAGEN ABZUSEHEN!!!

KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT!!!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, 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 Schladern 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/(m ² a)
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

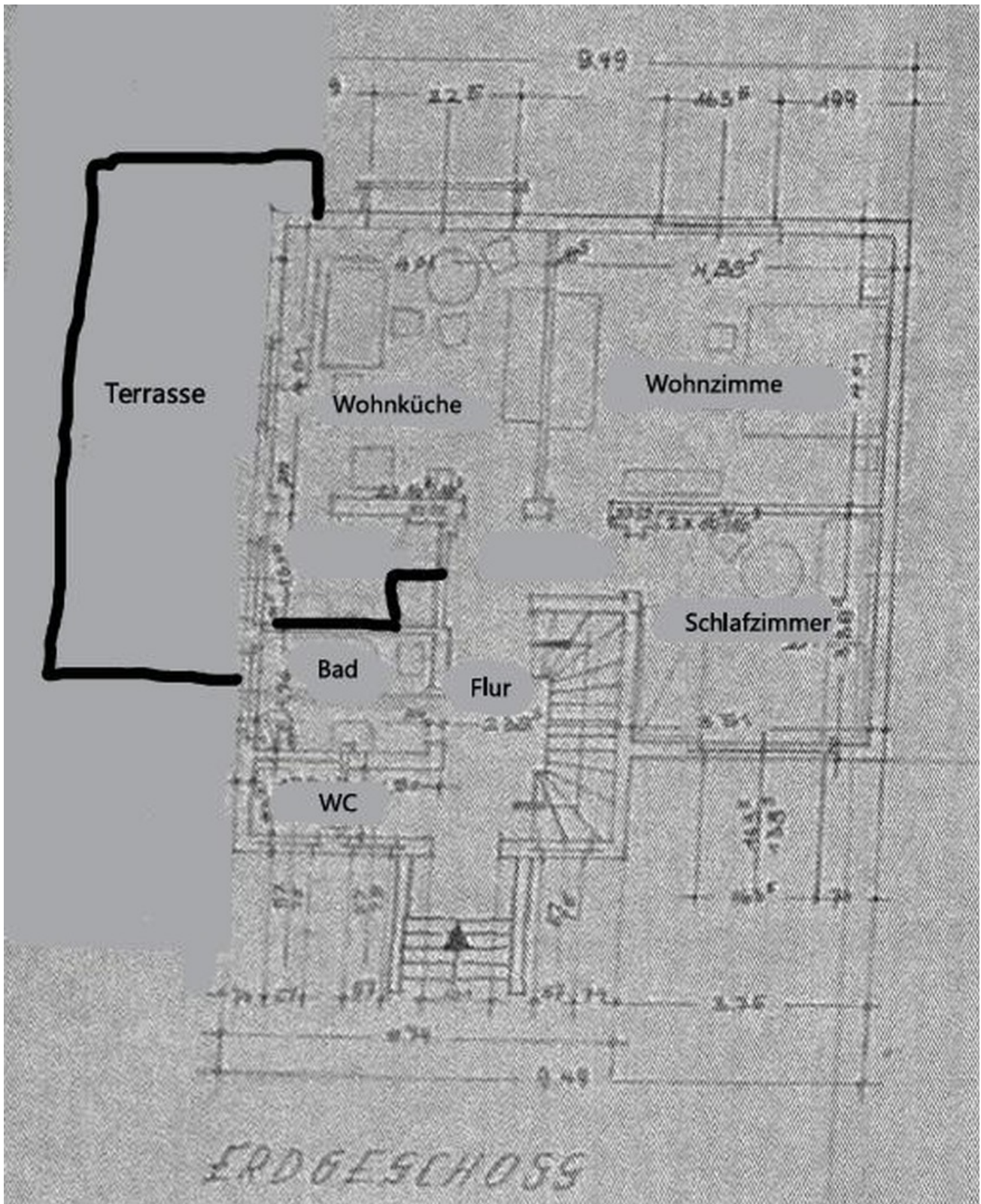


Bad oben

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

