

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windeck

**ACHTUNG!! GELEGENHEIT!! Großzügiges Stadthaus im Grünen in Windeck-Wilberhofen zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-388072

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **288.000 €**

51570 Windeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	226,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ACHTUNG !!! GELEGENHEIT !!!

GROßZÜGIGES STADTHAUS IM GRÜNEN IN

WINDECK-WILBERHOFEN ZU VERKAUFEN !!

Beschreibung

Sämtliche Unterlagen vom Haus für eine Bankanfrage liegen vor!

Das gemütliche und großzügige Einfamilienhaus besticht vor allem durch die gut durchdachte Wohnfläche und die

gleichmäßig großen Zimmer. Es ist Platz für die große Familie, für Gäste, für Home-Office, Ferienzimmer etc.

Das Haus wurde im Jahr 1960 gebaut und immer gehegt und gepflegt, zum Teil saniert und mit viel Liebe hergerichtet:

- 2009 neuer Fassadenanstrich und neuer Ölheizkessel

- 2014 neue Dacheindeckung

- 2016 neuer Ölbrenner

- 2020-2022:

sämtliche Elektroleitungen vom Keller bis zum Dach erneuert, neue Steckdosen,

neuer digitaler Stromzähler,

Heizungsnischen verschlossen, neue Heizkörper incl. neuer Rohre mit Dämmung,

neue Frischwasserleitungen,

Wände mit Mineralputz und Mineralfarbe (atmungsaktiv),

alle Böden entkernt und neue Laminatböden in allen Wohnräumen,

zwei neuen Bäder (ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, eins mit Dusche),

neues Gäste-WC

neue Hauseingangstüre von Rodenberg, 3-fach Automatikverriegelung, Profilzylinder

mit Not- und Gefahrenfunktion

- 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 individuell aufrüstbar,

effektive Ersparnis 50-60 % pro Jahr!!!

Einbau eines Kaminofens von Hark (Dauerbrandofen) in der Küche, welcher mit Holz

und Kohle befeuert werden kann und eine Leistung von 7 kW hat und somit zur Einsparung

von Öl beiträgt

Das Haus wird geheizt mit einer Öl-Zentralheizung incl. Warmwasseraufbereitung (unser jährlicher Verbrauch liegt bei

ca. 1200 Liter bei 20-22 Grad Raumtemperatur)

Es gibt eine dorfeigene Wasserversorgung für die Frischwasserversorgung und die Kosten sind 50 % unter denen der

Gemeinde. Das Abwasser wird aber über die Gemeinde abgerechnet.

Die jährliche Grundsteuer liegt unter 400 €!!!

Die Wohnfläche erstreckt sich auf EG und OG wie folgt:

schöner Flur mit Aufgang zum Obergeschoss; sehr schönes Bad mit begehbare Dusche, Spa-Badewanne, Waschtisch aus Altholz mit zwei Waschbecken; separates WC; Abgang 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, 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 von der Straße; Flur; Heizungsraum (Öl-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung, Öltank 5000 Liter Fassungsvermögen); großer Vorratsraum; Werkstatt; Fahrradkeller mit Ausgang zur zweiten überdachten Terrasse.

Das Haus ist voll unterkellert und die Nutzfläche beträgt 67 qm. Die Kellerdecke ist gedämmt, ebenso wie die Treppe zum OG

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

Das Haus hat zwei Garagen plus zwei Stellplätze für PKW!

Der Energieausweis ist vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Unser Haus liegt im schönen Ortsteil Windeck-Wilberhofen.

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ca. 1,2 km entfernt und auch mit dem Bus oder Fahrrad wunderbar zu erreichen. Der S-Bahnhof Dattenfeld mit den Anschlüssen nach Köln oder Au ist in 350 Meter Entfernung zu erreichen. Die Busse in Richtung Herchen und Rosbach sind in 400 m Entfernung. Über die Bahnhöfe Schladern und Herchen kann man mit dem RE 9 nach Siegen oder Aachen weiterreisen. Ein Schulbus hält um die Ecke und eine Backstube mit Shop ist ebenfalls in wenigen Metern fußläufig erreichbar.

Der Wald ist quasi vor der Haustüre und die schöne Sieg gerade mal 400 Meter weit entfernt. Freizeitmöglichkeiten sind unzählige 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. Man wohnt hier wie im Urlaub, der Freizeit- und Erholungswert ist sehr hoch!

Infrastruktur (im Umkreis von 7 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Kindergarten, Grundschule, Hallenbad, Freibad, Siegwasserfall, Biergärten, Tretboot-Fahren, Spielplätze,

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	294,10 kWh/(m <sup>2</sup> 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

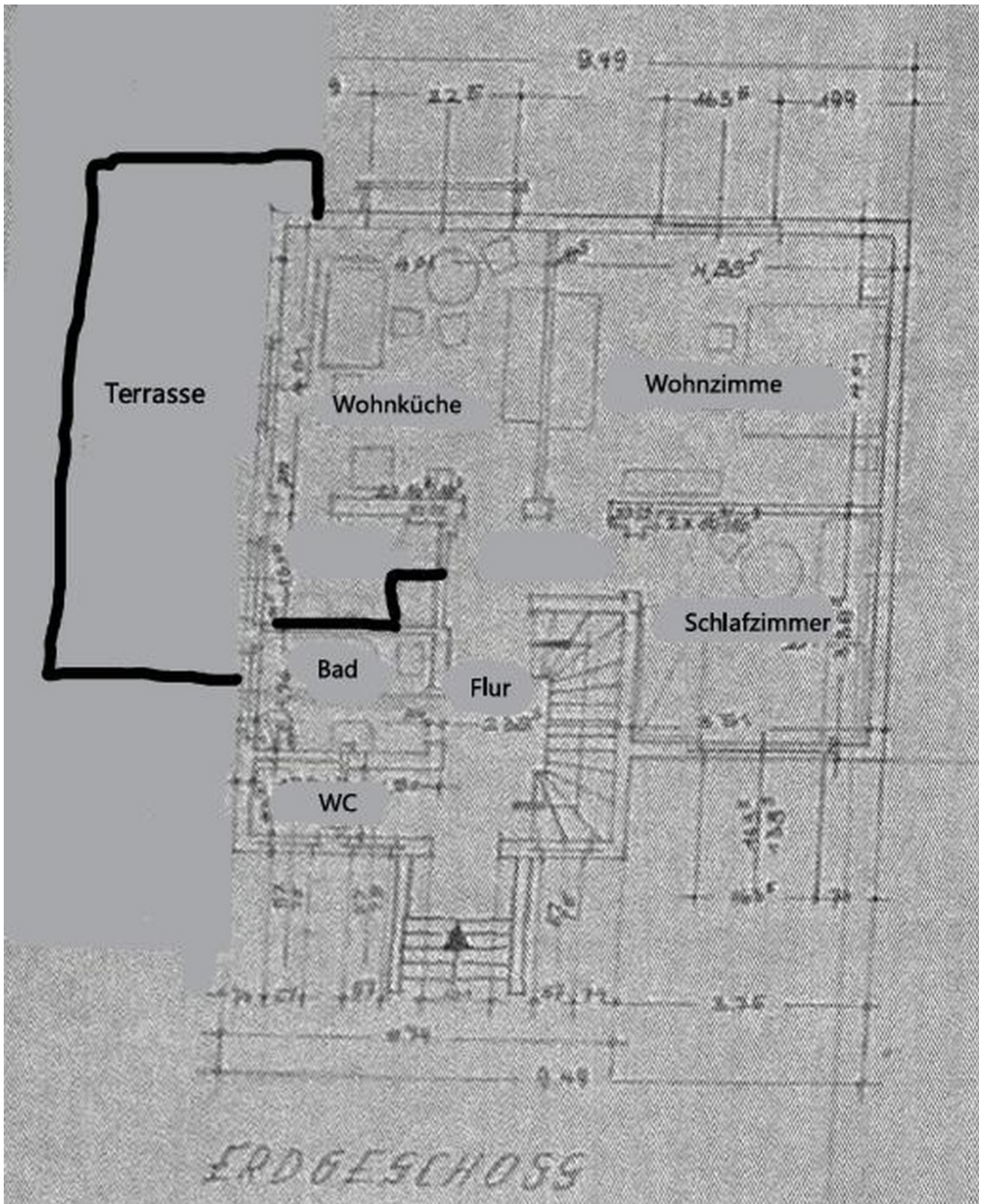


Bad oben

# Exposé - Galerie



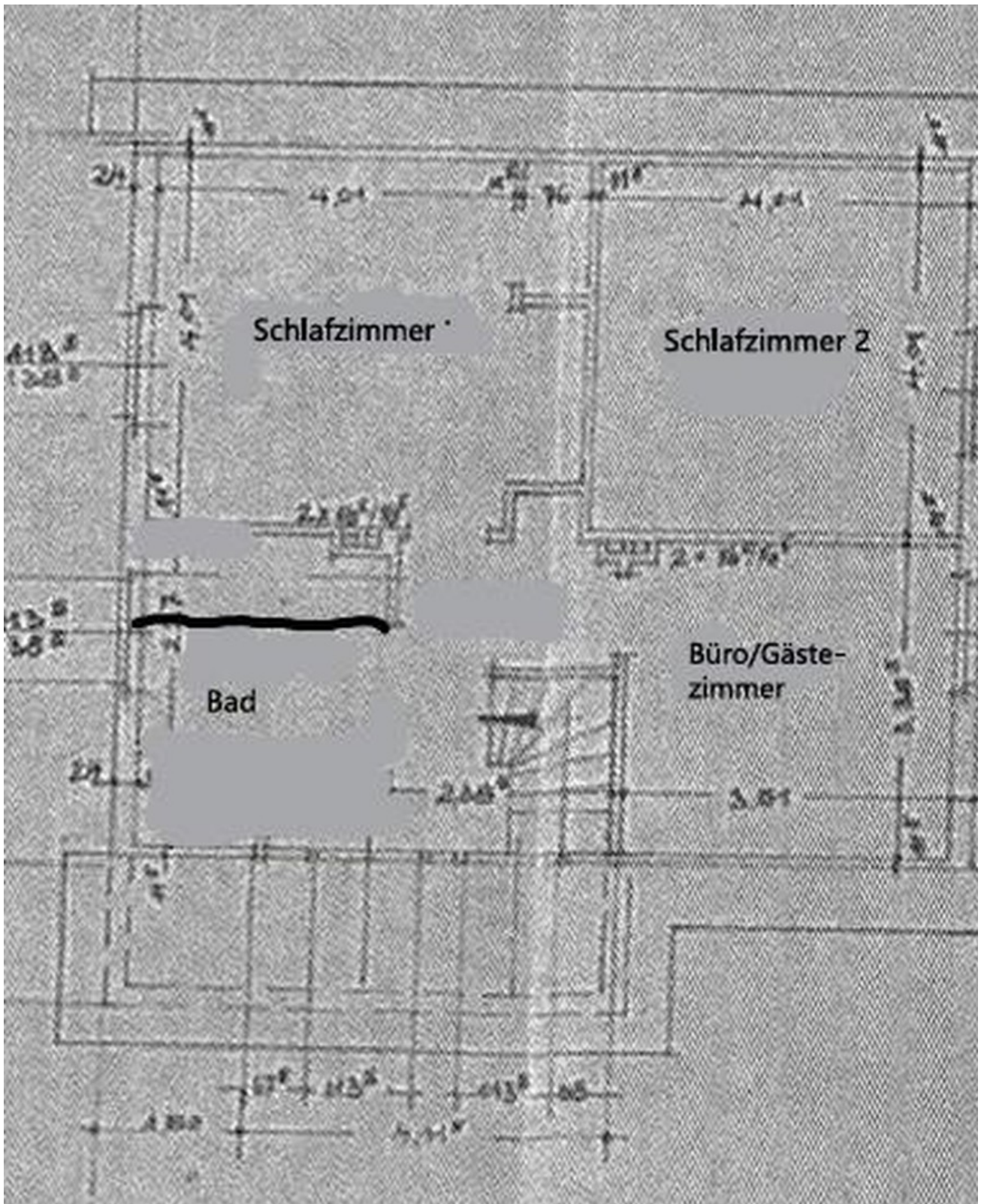
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG