

Exposé

Zweifamilienhaus in Waldbröl

Von Privat Charmanter Altbau mit neuem Anbau sucht neuen Eigentümer



Objekt-Nr. OM-399545

Zweifamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Friedhelm Dumm

51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1943	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.054,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	176,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmanter Altbau mit modernen Anbau sucht neuen Eigentümer Wurde 2008 und 2014 voll renoviert. Bietet sich an für Leben und Arbeiten unter einem Dach sowie Mehrgenerationenhaus weil Dachgeschoß ausgebaut werden kann Platz für 3 Familien

hat jetzt ein FIKTIVES BAUJAHR von 1984 durch neue Dacheindeckung,

Dachflächenfenster, alle Rohrleitungen Sanitär und Heiz=

ung erneuert sowie isoliert, neue Kunststofffenster U Wert 1,1) : 1 Balkone wurden neu isoliert Platten wurden in Basaltsplit verlegt gleich lange Lebensdauer, Bäder und

Gäste Wc) c Küchen wurden komplett erneuert SIEHE BILDER im Altbau Vorsatzdämmung an x 250 den Außenwänden neuer Anbau Ytongsteine geklebt hohe Wärmedämmung sonst

massives Mauerwerk

Baugrundstück 1054m² aufgeteilt in 800 m² Bauland a 140,00 € = 112000,00 €

254 " Hinterl. a 35,00 " = 8890,00 €

Ca 120000,00€

Verkaufspreis 465000,00 - 120000,00 Grundstück = 345000,00€ für ein 2 Familienhaus mit

der Möglichkeit eines Dachausbaus komplett saniert usw m² Preis 1860,00 € x 250
= 465000,00 € = Verkaufspreis

Ausstattung

Bad i Etage Badewanne mit Abtrennung Wc in beiden Bädern und Gäste wc auf Sitzhöhe von von 0,49 cm installiert 6 cm höher als normal Tür vorhanden vom Bad zum Balkon 1 Etage

Gäste Wc mit Tageslicht Ein Zimmer von 15m² mit Wc auf Hochpaterre als Büro zu nutzen

mit Baugenehmigung, Dachgeschoß ist zum Ausbau vorbereitet mit Absprache beim Bauamt

Küche Wandspiegel vorhanden Erdgeschoß Badezimmer mit Eckbadewanne ebenerdiger

Dusche 2 Waschbecken mit Ablage Radio in der Wand eingebaut sowie Handtuchheizkörper und Handtuchhalter Hochwertige Badezimmer Amaturen

vorhanden Auf beiden Etagen Möglichkeit einen Kaminofen aufzustellen Keller

Brennwertheizung von Viessmann Vitodens 300 mit warm Wasser Aufbereitung,

für alle warm und kalt wasserleitungen eigene Zähler, Stahltank mit 5800L I , Inhalt 2014

gesäubert und neu Isoliert Rechnung vorhanden, Waschküche Garage im Haus ca 34 m² mit elek.

Garagentor mit Fernbedienung separates Wc vom Garten aus zu betreten 4 Stellplätze

Böden im ganzen Haus Fliesen Laminat Parkett Kunststoff Für Fernsehen usw ist Kabel

und eine Sat, Schlüssel vorhanden

ANSTREICHEN UND EINZIEHEN

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage Stadtzentrum bis Marktplatz /Markthalle ca 400 m zum Busbahnhof 500 m alle Geschäfte des täglichen Lebens vorhanden.Ärzte und Fachärzte vor Ort Waldbröl hat ein Krankenhaus Erlebnispark Panabora Waldgebiet die Nutscheid Gasthäuser und Hotels verschiedene Schulformen vor Ort Badewelt Bolneo großzügiges Schwimmbad Nach Hennef 30 km Hier Autobahnen 560 +A3 nach Frankfurt oder Köln und Bonn sowie Flughafen Köln/Bonn in Siegburg ist ein ICE Bahnhof Autobahn A4 17 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Seitenansicht WEST

Exposé - Galerie



Seitenansicht WEST



Seitenansicht Südwest

Exposé - Galerie

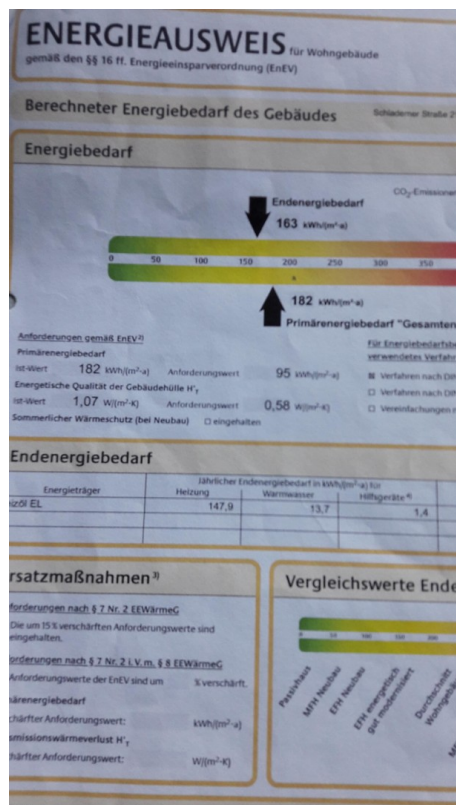


Süd



Garage im Haus

Exposé - Galerie



Energieausweis



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Balkon EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Übergang WZ ins EZ im EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



ebenerdige Dusche EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Hauseingang

Exposé - Galerie



Ostansicht

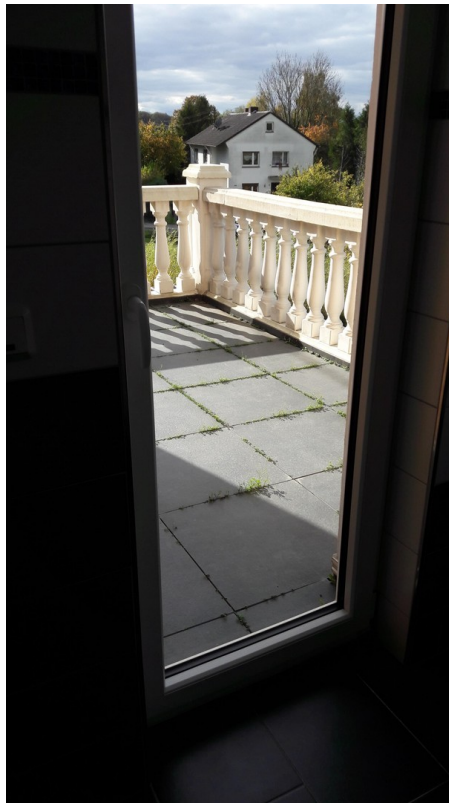


Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Balkon 1. OG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



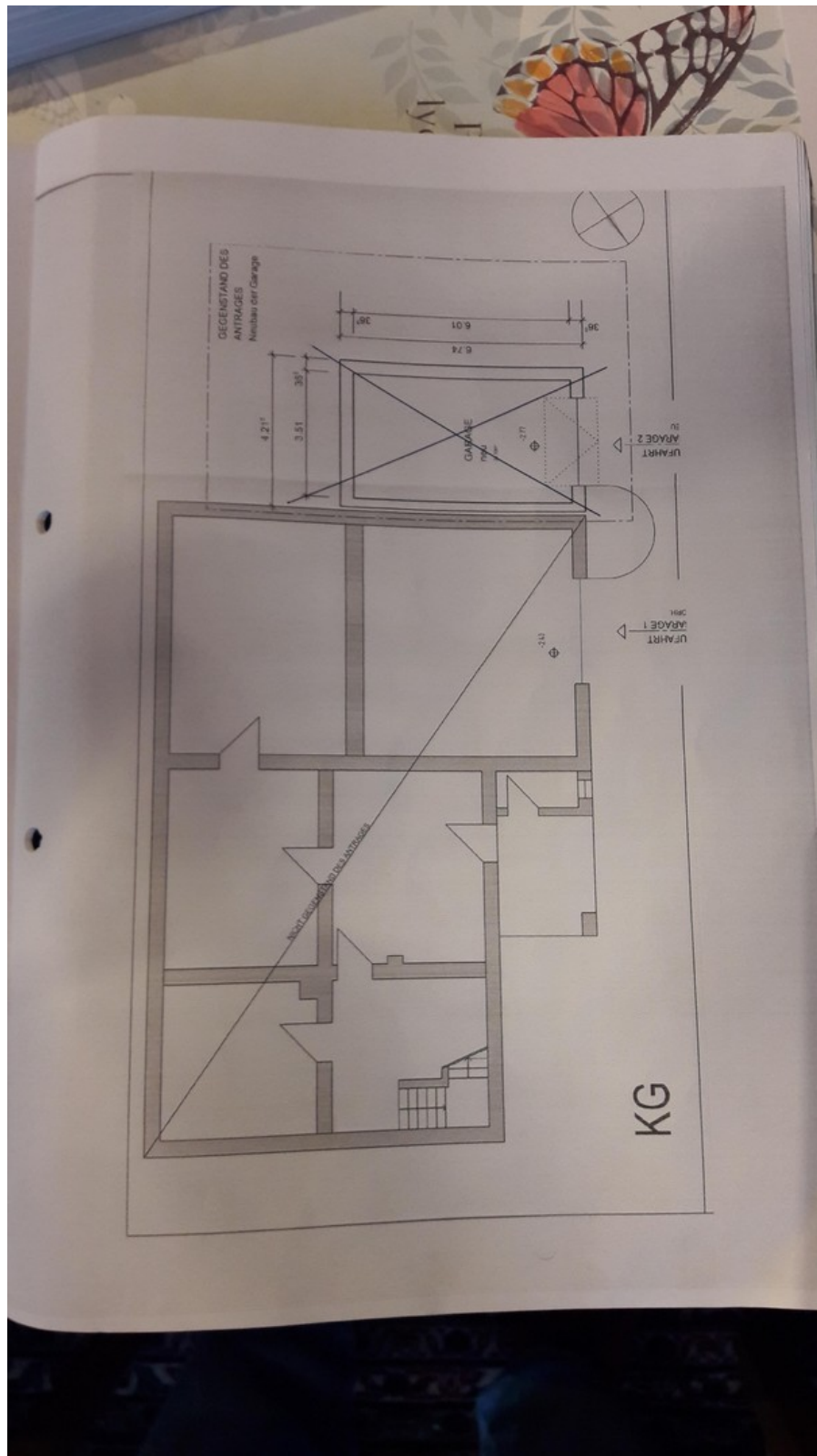
WC von außen begehbar

Exposé - Galerie



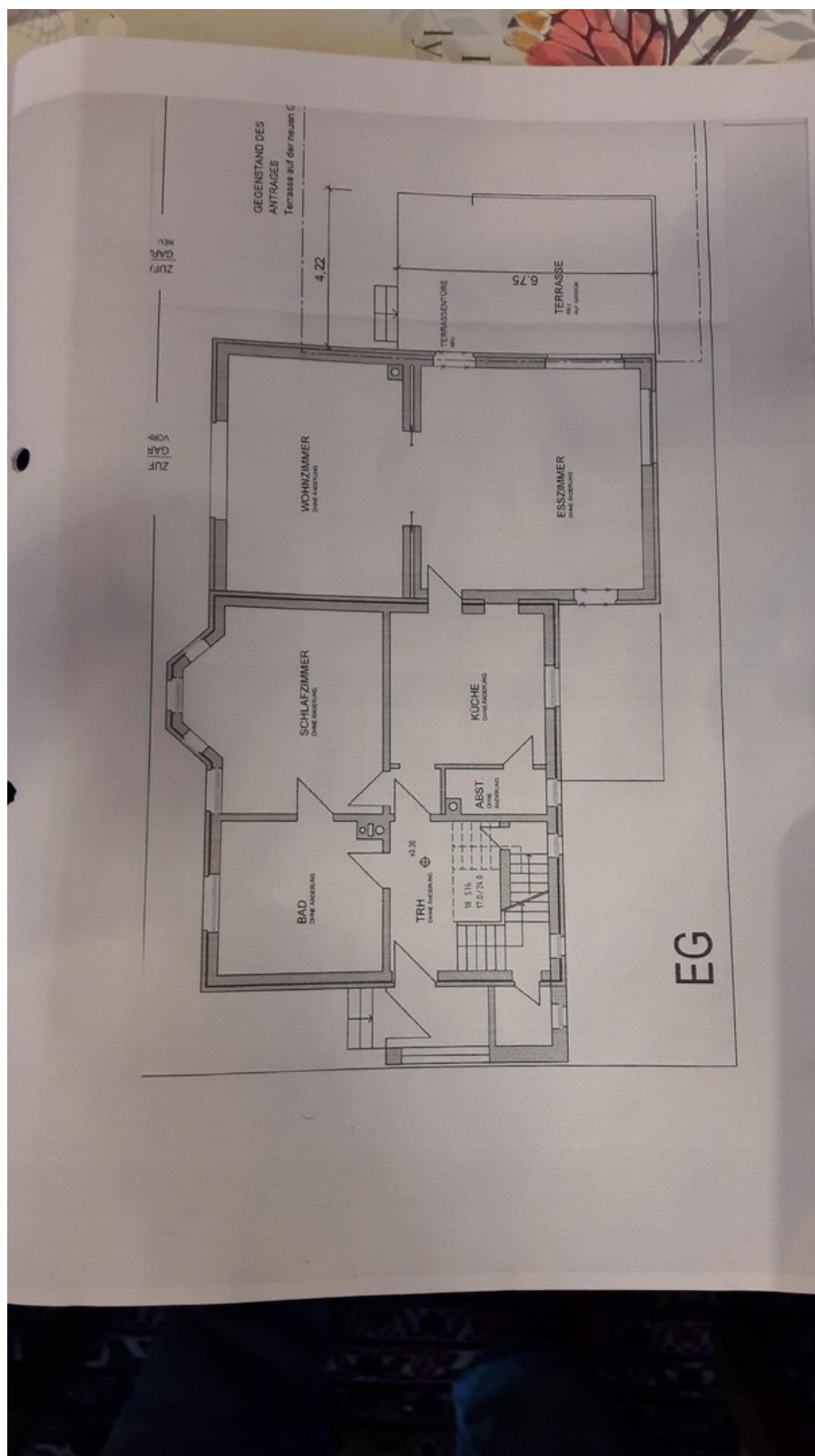
Vorsorgungleitungen DG

Exposé - Grundrisse



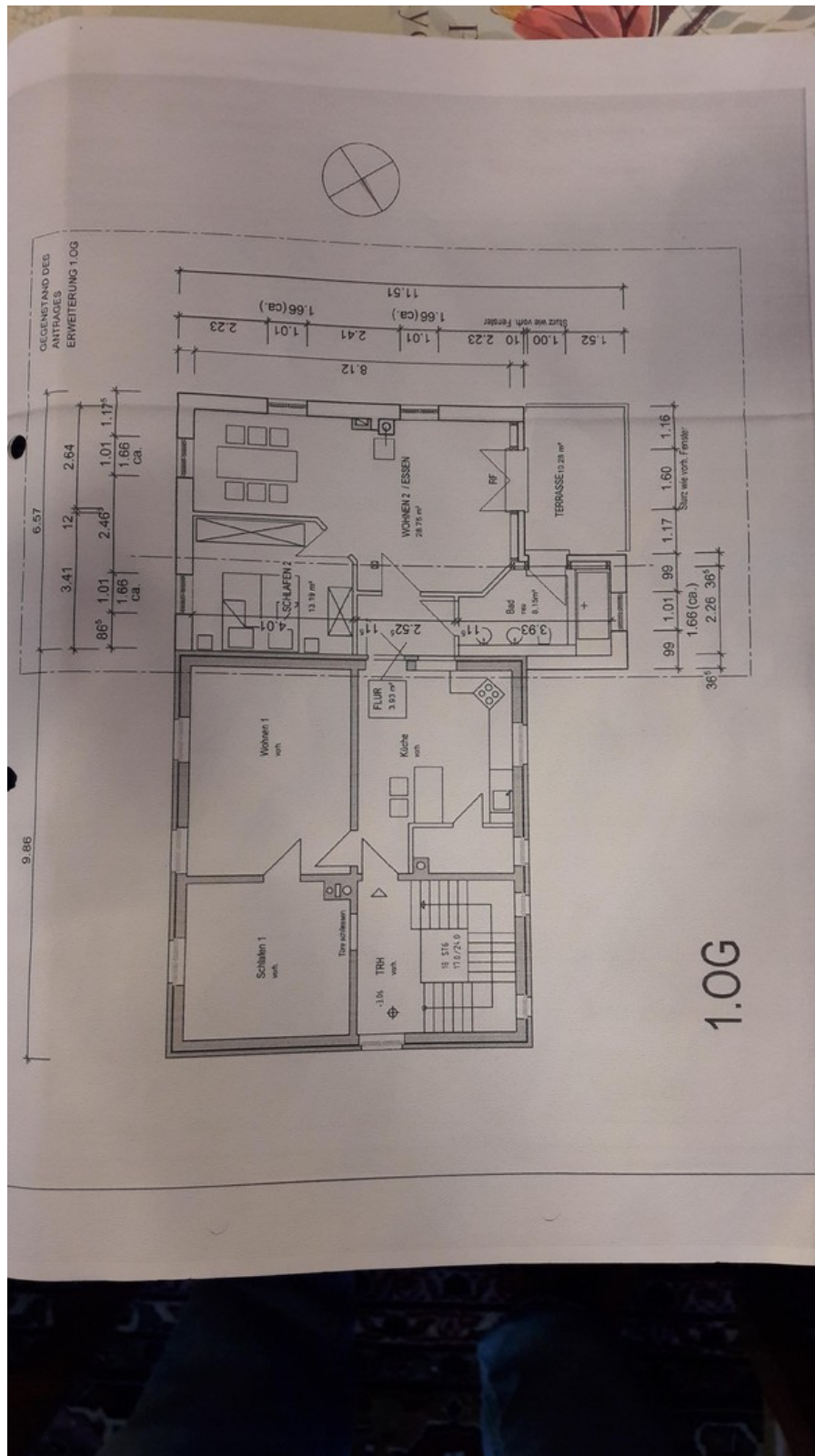
Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG