

# Exposé

## Einfamilienhaus in Breckerfeld

**Einfamilienhaus mit traumhaftem Panoramablick. DG  
kann als Einliegerwohnung genutzt werden.**



Objekt-Nr. OM-416692

### Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Koch

58339 Breckerfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2010                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.193,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 8,00                    | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 160,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 250,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme       | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem freistehenden Einfamilienhaus, das eine unfassbare Aussicht bietet. Dies kann Ihr Traumfundament sein. Die beeindruckende Größe der Wohnfläche, die sich auf 160 Quadratmeter erstreckt, ergänzt die charmante Architektur des Hauses und fügt sich perfekt in die üppige Landschaft von rund 1000 Quadratmetern Gartenfläche ein. Gebaut im Jahr 2010 und zuletzt im Jahr 2024 modernisiert, besticht dieses Haus durch seine gehobene Ausstattung und sein gepflegtes Äußeres.

Mit zwei Etagen bietet dieses Anwesen reichlich Platz mit insgesamt acht Räumen - drei davon als Schlafräume und zwei als voll funktionsfähige Badezimmer konzipiert. Das Einfamilienhaus wurde 2021 umgebaut, so dass zwei Wohneinheiten entweder getrennt oder zusammen genutzt werden können (aktuell wird das Dachgeschoss als Ferienwohnung genutzt).

Das riesige Grundstück mit einer Fläche von 1193 Quadratmetern rundet das Angebot ab und lässt genug Raum. Eine Erweiterung des Grundstücks um weitere 2523 Quadratmeter ist möglich.

Die großzügige Terrassenfläche beträgt ca. 50 Quadratmeter und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Aber das ist noch nicht alles, denn eine zusätzliche Terrasse mit ungefähr 20 Quadratmetern wurde auf geschickte Weise hinter der Garage angelegt, was einen weiteren Freiraum für Erholung bietet. Perfekt geeignet für gesellige Sommerabende oder einfach um die atemberaubende Aussicht zu genießen, während Sie Ihren Morgenkaffee genießen.

Diese Immobilie ist mit einer Warmwasser-Wärmepumpe ausgestattet und präsentiert eine einmalige Energieeffizienz mit einem Endenergiebedarf von 23 kWh und einem Primärenergiebedarf von nur 60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Für Ihr Interesse an der Elektromobilität und zukunftsorientierten Lebensstil bietet eine Photovoltaikanlage mit einer beeindruckenden Leistung von 15 Kilo-Watt-Peak und ein Speicher mit einer Kapazität von 10 Kilowattstunden. Ein zusätzliches Highlight ist die 11 / 22 Kilowatt-Ladestation.

Dies unterstreicht den Wunsch der Eigentümer, einen nachhaltigen Lebensstil zu fördern. Zudem hebt sich das Haus auch durch seine 3-fach verglasten Fenster und einem Wasser führenden Kaminofen zur Heizungsunterstützung hervor.

Ein eingebauter Hausstaubsauger, elektrische Schiebetür zum Wohnzimmer und elektrische Rollläden gehören ebenso zur hochwertigen Ausstattung des Anwesens. Als zusätzliche Sicherheitsmaßnahme ist das Haus mit einer Notstromversorgung ausgestattet.

Das gepflegte zusätzlich zu erwerbendem Grundstück beherbergt einen großen Schuppen für Brennholz. Zusätzlich zur doppelten, extra langen Garage stehen insgesamt vier Parkplätze zur Verfügung. Die Verfügbarkeit des Anwesens ist nach Absprache möglich.

Dieses Haus eine Einladung an Interessenten, die auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz, erstklassigen Annehmlichkeiten und einer atemberaubenden Aussicht sind.

Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal dieses einladenden Hauses ist der Keller, der einen zusätzlichen Zugang zum Haus bietet und gleichzeitig auch mit einem PKW erreichbar ist. Egal ob als dauerhafter Wohnsitz oder als Rückzugsort, dieses unvergleichliche Objekt bietet Ihnen den Luxus und die Gelassenheit eines Lebens im Einfamilienhaus.

Zögern Sie nicht und nehmen Sie sich die Chance, diesem Traumhaus Ihr Zuhause zu nennen!

## Ausstattung

- KfW 40
- PV Anlage 15 KP, inkl. Notstrom u. Ladestation
- PV Speicher 10 kWh
- Kachelofen Wasserummantelt zur Heizungsunterstützung

- Luft Wärme Pumpe
- Fußbodenheizung
- Hausstaubsauger
- Garage 6m \* 9m
- Elektr. Rolladen
- 3 fach Verglasung
- Tonziegel
- Grundstück optional um 2523 m<sup>2</sup> erweiterbar
- Haus als 1 Familienhaus oder als 1 Familienhaus mit Einliegerwohnung nutzbar

Erdgeschoss: aktuell Eigennutzung

- Einbauküche
- Grosser Wohnbereich
- Elektr. Schiebetür
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit bodenebener Dusche

Dachgeschoss: aktuell Nutzung als Ferienwohnung

- Küche mit Einbauküche (aktuell), / Kinderzimmer 1
- Wohnzimmer (aktuell) / Kinderzimmer 2
- Schlafzimmer (aktuell) / Kinderzimmer 3
- Bad mit Dusche und Badewanne, Doppel Waschbecken

Garten:

- Mit Baumbestand (Winterlinden 250 – 300 Jahre alt)
- 2 Terrassen

Sonstiges (Keller etc.):

- Vollunterkellert
- Kellereingang seitlich mit PKW Stellplatz davor
- Waschküche mit 3fach verglastem vollwertigem Fenster
- Werkstatt mit 3fach verglastem vollwertigem Fenster und Eingangstür
- Großer Kellerraum mit zwei Standard Kellerfenstern

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Diese wundervolle Immobilie ist in einer einzigartigen Lage in der bezaubernden Stadt Breckerfeld in Nordrhein-Westfalen, gelegen.

Die Position bietet Ihnen in einer natürlichen Umgebung, Ruhe und hervorragende Möglichkeiten zur Erholung.

Eingebettet in die Hänge des Berges, bietet die Immobilie einen atemberaubenden Panoramablick bis ins Ebbegebirge.

Genießen Sie die klare Bergluft, das atemberaubende Panorama und den ungestörten Blick auf die umliegende Landschaft. Sie können eine exklusive Aussicht genießen, die bis zu 40 Kilometer über das Mittelgebirge, bis zur Nordhelle, reicht.

Dies bietet Ihnen ein unvergleichbares Wohnerlebnis und ein außergewöhnliches Gefühl von Ruhe und Freiheit. Ein Spaziergang von nur zehn Minuten führt Sie zum glitzernden Wasser der Glörtalsperre, die hinter Feldern und dem kleinen Wald vor Ihrer Haustür liegt.

Ein idyllischer Ort, an dem Sie Ihre Freizeit am Wasser verbringen können. An der Talsperre finden Sie eine Bademöglichkeit mit Sandinseln, ideal für den Sommer und um sich an heißen Tagen abzukühlen. Aber die Glörtalsperre bietet nicht nur die Möglichkeit zum Baden. Dort finden Sie auch einen Spielplatz für Kinder und Gastronomiebetriebe, die für ein kulinarisches Erlebnis sorgen. Für die sportlichen Aktiven unter Ihnen gibt es sogar einen Trimm-Dich-Bereich direkt am Wasser.

Die Umgebung des Grundstücks bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Entspannung. Die zahlreichen Wander- und Radfahrmöglichkeiten rund um die Talsperre und im direkten Umland laden zu ausgiebigen Touren in der wunderschönen Natur ein.

Ein idealer Ort, um vom Alltag abzuschalten und die Seele baumeln zu lassen.

Seien Sie umgeben von der beruhigenden Atmosphäre der Natur und genießen Sie die reiche Tier- und Pflanzenwelt, die die Gegend bevölkert.

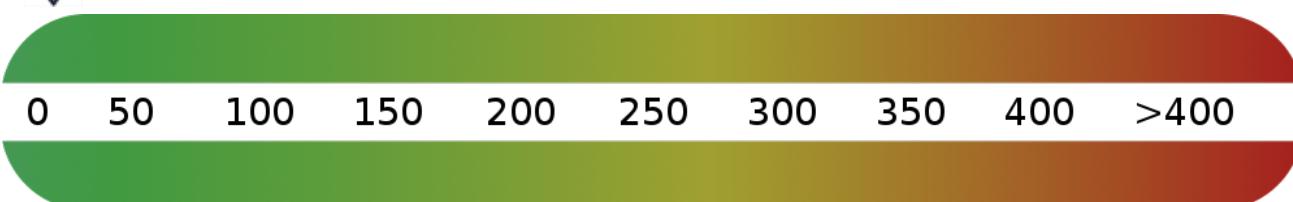
Genießen Sie lange Spaziergänge durch die weitläufigen Landschaften, erkunden Sie die Wälder und entdecken Sie die zahlreichen verborgenen Schönheiten dieses Gebiets. Ihre potenzielle neue Heimat bietet die perfekte Balance zwischen der Ruhe und Schönheit der Natur und der Nähe zur Stadt Breckerfeld. Trotz der ruhigen Lage sind alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf schnell und einfach zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfssausweis              |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



erste Schnee 2025



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie

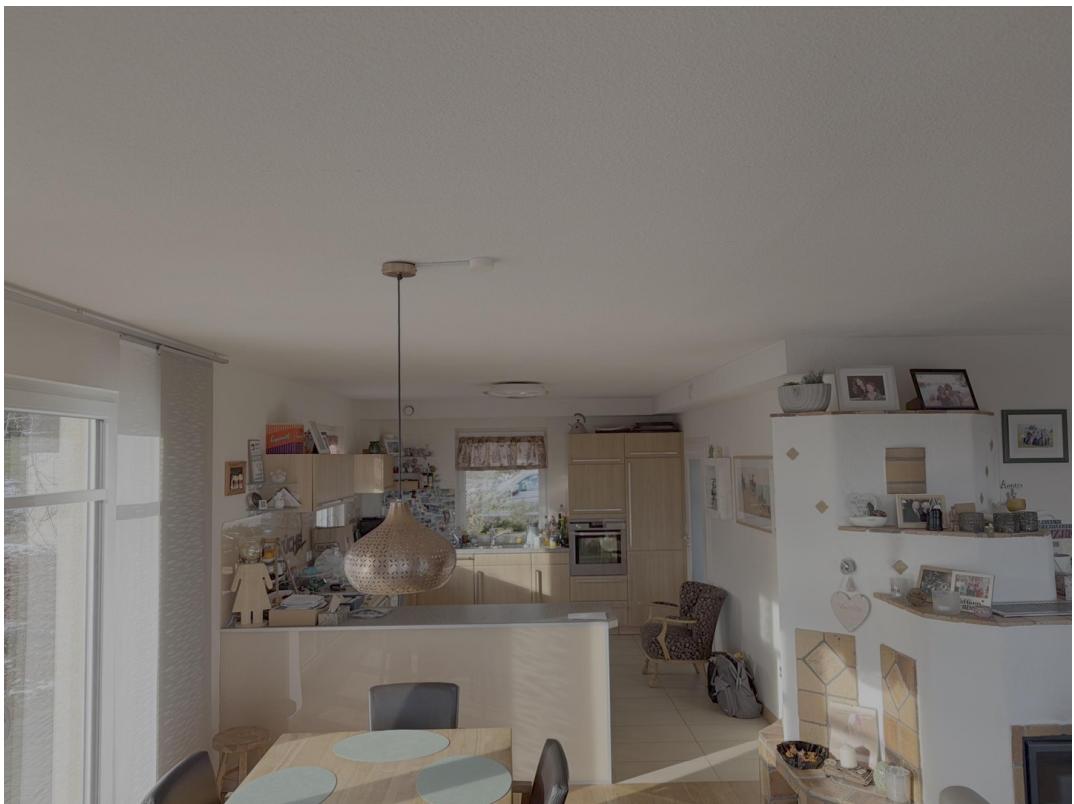


Wohnbereich EG

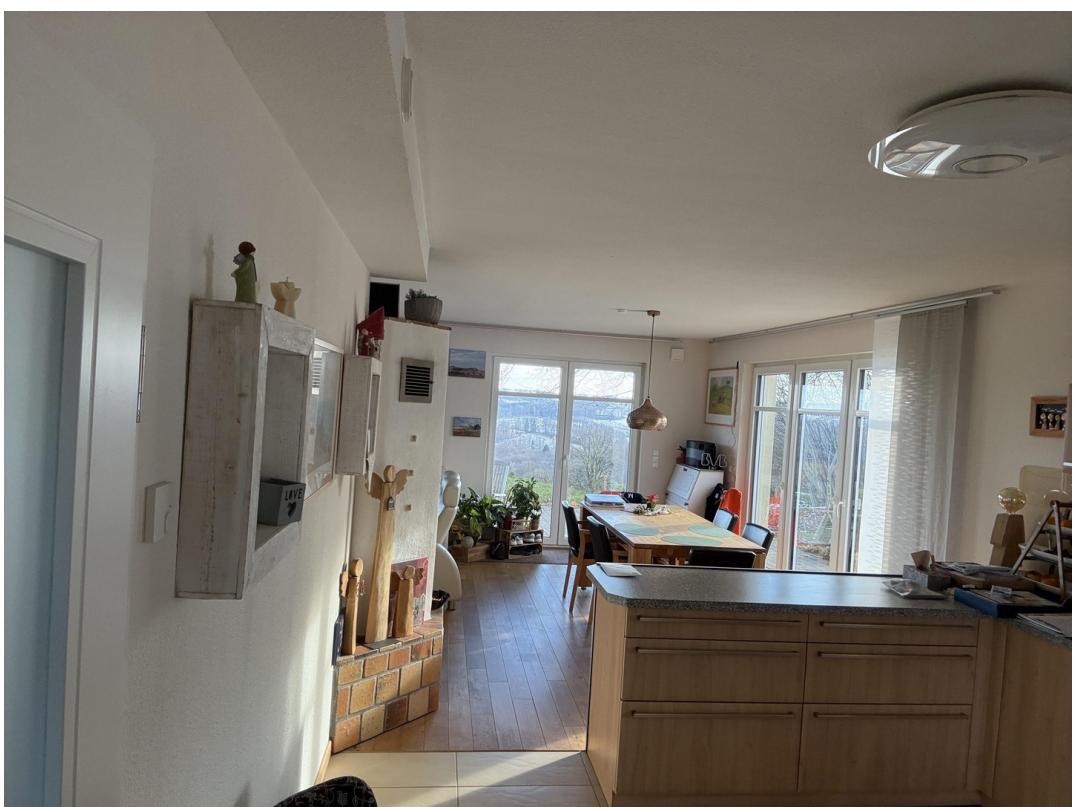


Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Hausflur EG

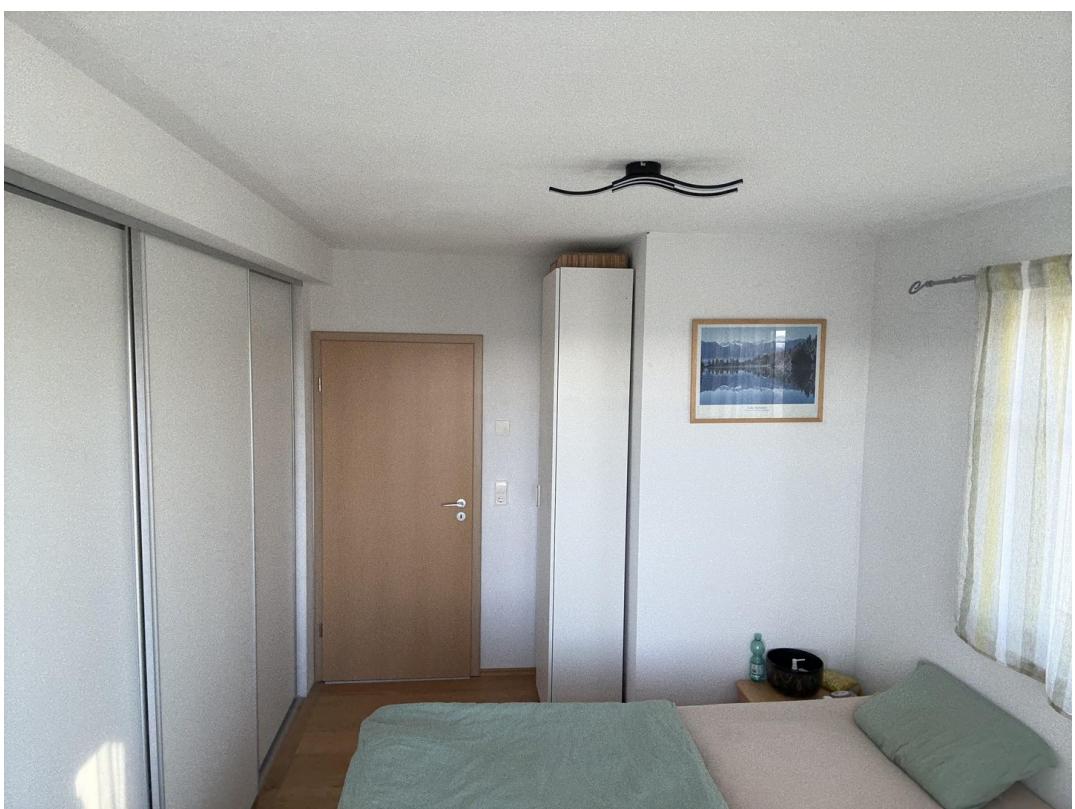


Hausflur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Treppe ins DG

# Exposé - Galerie



Treppe ins DG



Wohnzimmer DG,eh. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG,eh. Kinderzimmer



Wohnzimmer DG,eh. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Küche DG, eh. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

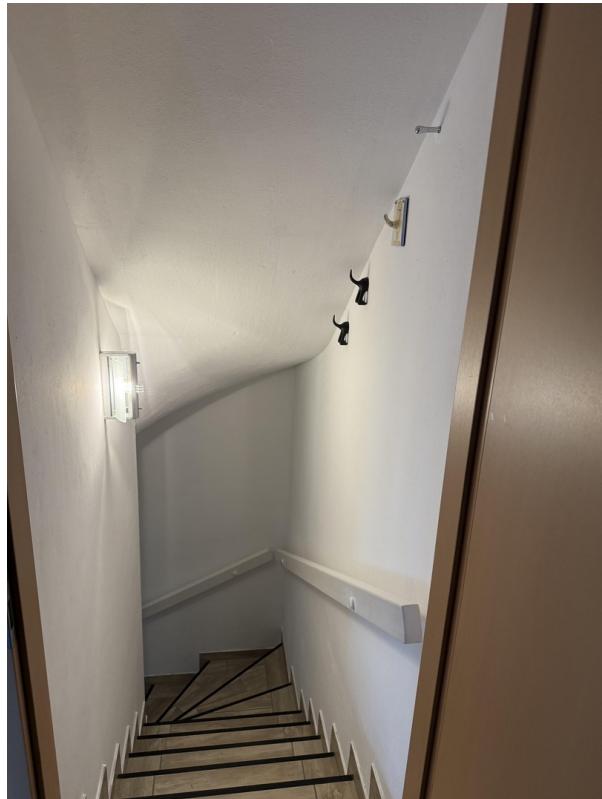


Küche DG, eh. Kinderzimmer



Küche DG, eh. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kellertreppe



10 kWh Speicher aus 10/2024

# Exposé - Galerie

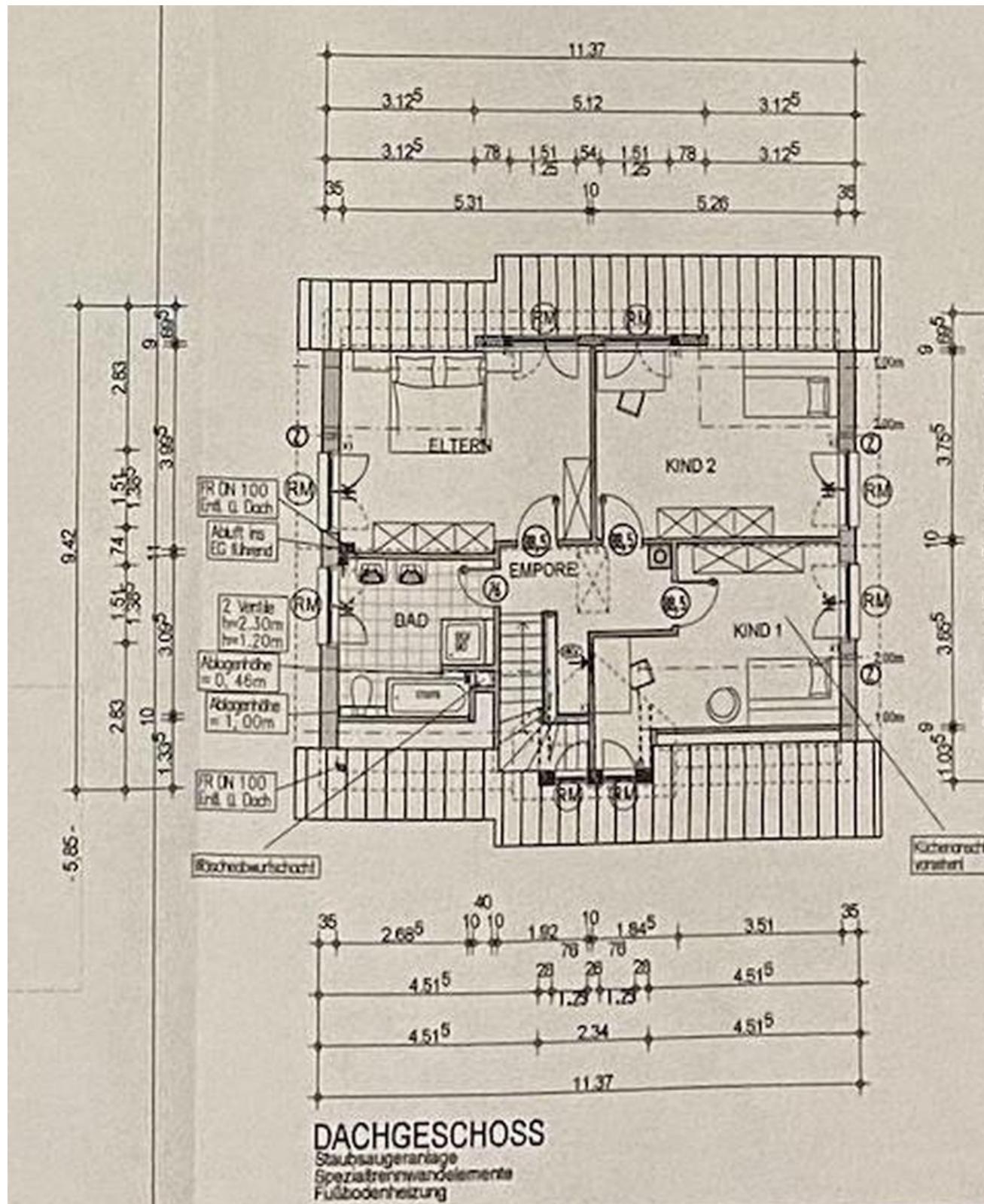


Luftwärmepumpe

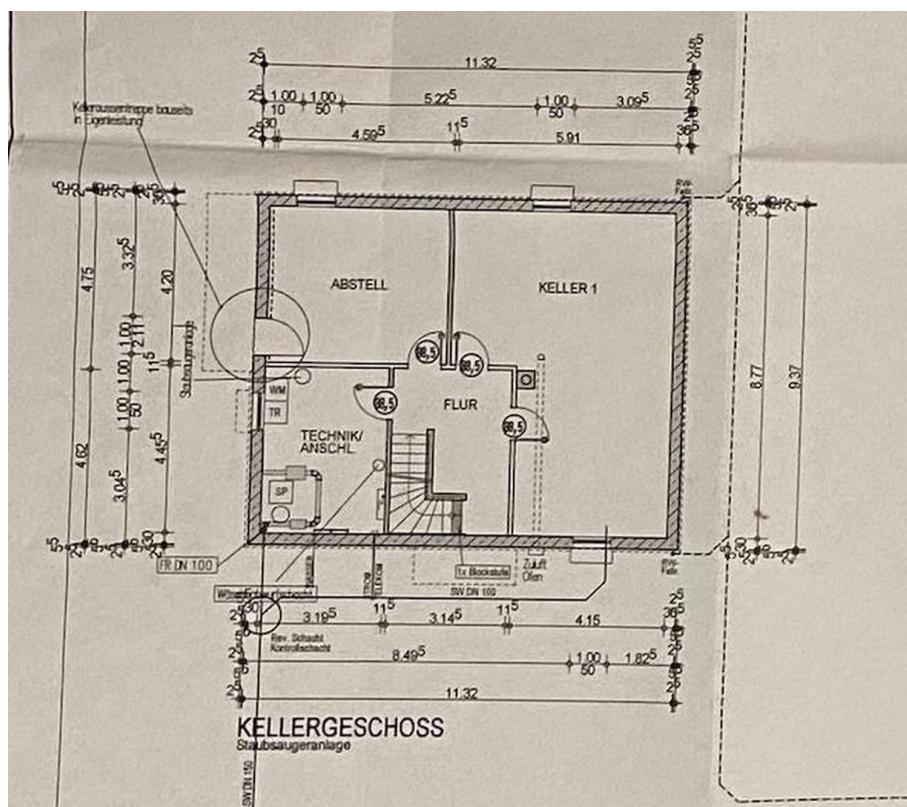
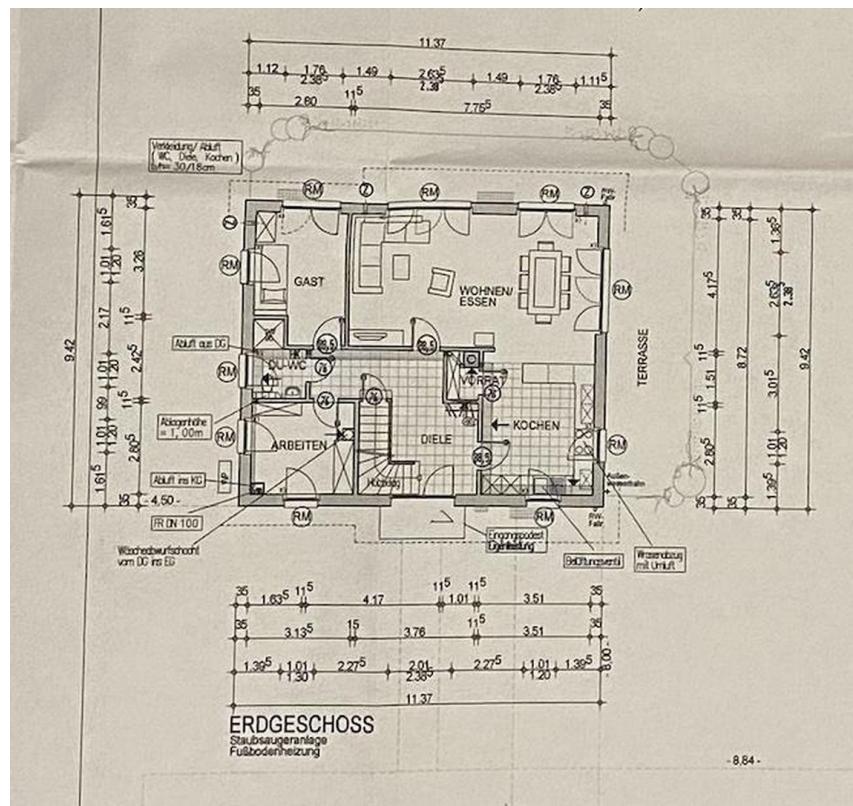


Keller Hobbywerkstatt

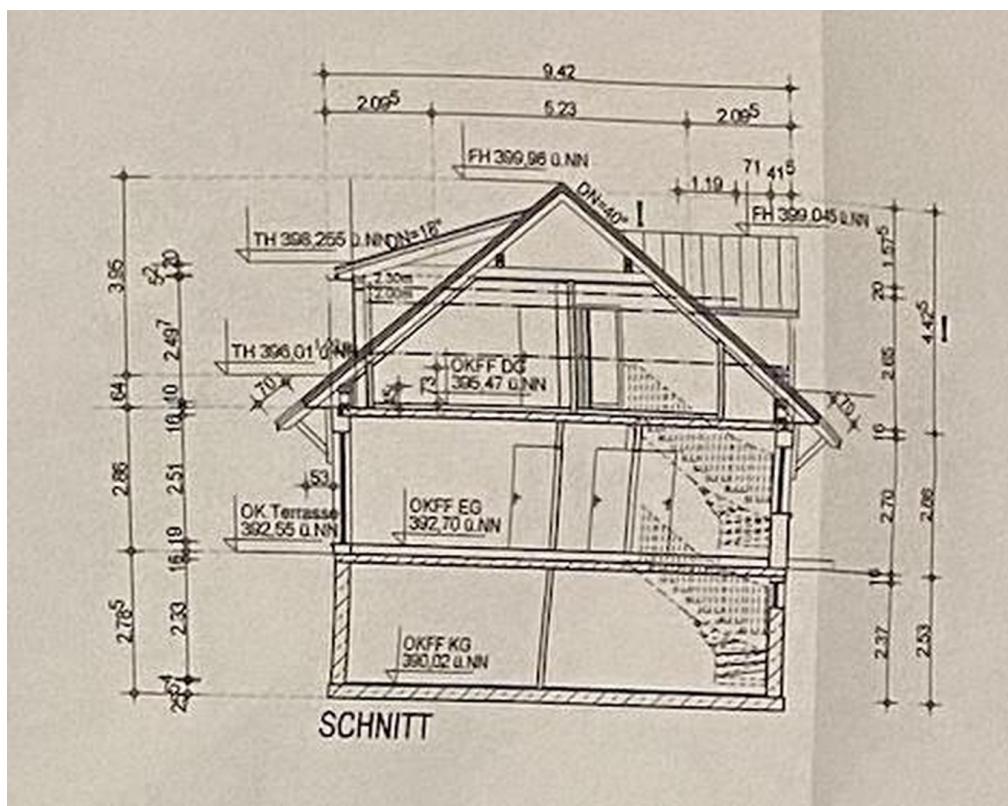
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energiebericht 2025

## isolar cloud

| Zeit    | PV-Ertrag(kWh) | Netzbezug(kWh) | Einspeisung(kWh) | Batt.-Ladung(kWh) | Batt.-Entladung(kWh) | Gesamtverbrauch(kWh) |
|---------|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 2025-01 | 147,3          | 1147,5         | 0,4              | 56,8              | 51,8                 | 1289,4               |
| 2025-02 | 390,9          | 551,6          | 46,4             | 168,8             | 158,7                | 886                  |
| 2025-03 | 949,1          | 407,6          | 291,7            | 293               | 275,1                | 1047,1               |
| 2025-04 | 1420,8         | 162,3          | 824,2            | 284,7             | 261,6                | 735,8                |
| 2025-05 | 1605           | 156,1          | 1040,3           | 288,7             | 272,1                | 704,2                |
| 2025-06 | 1690           | 80,9           | 1219,6           | 217,5             | 206,1                | 539,9                |
| 2025-07 | 1422,4         | 92,9           | 952,3            | 255,7             | 238,8                | 546,1                |
| 2025-08 | 1238,1         | 47,3           | 742,7            | 252,1             | 239,7                | 530,3                |
| 2025-09 | 664,6          | 188,5          | 244,6            | 256,6             | 240,3                | 592,2                |
| 2025-10 | 283,7          | 507,9          | 23,4             | 117,5             | 114,3                | 765                  |
| 2025-11 | 205,4          | 640,9          | 0,8              | 89,7              | 83,8                 | 839,6                |
| 2025-12 | 166,8          | 595,3          | 0,9              | 73,1              | 66,3                 | 754,4                |

Summe 10184,1 4578,8 5387,3 2354,2 2208,6 9230