

# Exposé

## Maisonette in Windeck

### Maisonette-Wohnung im Stil einer Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-422946

### Maisonette

Verkauf: **183.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel

51570 Windeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	109,64 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich möchte meine zentral gelegene Maisonette-Eigentumswohnung im schönen Herchen verkaufen.

Die Wohnung befindet sich als Anbau an einem Gebäude mit drei Wohneinheiten.

Eine Hausverwaltung und somit ein monatlich anfallendes Hausgeld gibt es nicht.

Durch den eigenen Eingangsbereich, die zwei Etagen und den Garten mit Terrasse, entsteht das Gefühl eines eigenen kleinen Häuschens!

Eigener Wasseranschluss (angeschlossen)

Eigener Stromanschluss (angeschlossen)

Eigener Glasfaseranschluss (noch nicht angeschlossen)

Außenbereich: Carport, Terrasse, Garten (mit Schuppen) über zwei Ebenen (Obstbäume und -sträucher)

EG: Heizungsraum, großzügiges Badezimmer (Dusche, Waschbecken, Toilette), in 2024/2025 renovierter Küchen-, Wohn- und Essbereich (neu Decke, neu tapeziert und gestrichen, Premium Vinyl, neue Heizkörper, neue Wandfliesen im Küchenbereich, Neuhofer Akustikpaneele, elektrische Rolläden), Zugang zur Terrasse, Kamin, Vorratskammer

Die Einbauküche ist im Kaufpreis mitenthalten.

OG: drei weitere Räume plus ein in 2024 neu verputztes und gestrichenes Schlafzimmer

Zentralheizung (Öl), Energieklasse D

Auf einem anliegenden Grundstück steht ein nicht mehr genutzter, etwa 30m<sup>2</sup> großer ehemaliger Stromverteilturm, der miterworben wird.

Die Wohnung ist einem Zustand, der sie direkt bezugsfertig macht, aber auch (Hobby-)Handwerker noch ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

## Ausstattung

Das Fachwerk von außen ist aufgesetzt.

Durch die bereits gelegten und teilweise schon angeschlossenen Leitungen ist die Wohnung weitestgehend unabhängig vom Rest des Gebäudes.

Eine Übernahme ausgewählter Möbelstücke ist nach Absprache möglich.

Die Einbauküche ist bis auf die Spülmaschine vollständig im Kaufpreis mitenthalten und auch noch in gutem Zustand.

In der Außenwand der Küche ist bereits ein Durchbruch vorhanden. Wird dieser auch auf die Innenseite hin erweitert, ist der Anschluss einer Dunstabzugshaube mit Abluft möglich.

Die Fenster sind teils Kunststoff, teils Holz, aber alle mit Doppelverglasung.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Maisonette-Eigentumswohnung liegt im Erholungsgebiet Windeck, im Kurort Herchen. In der fußläufigen Umgebung finden Sie Bushaltestellen, eine katholische und eine evangelische

Kirche, eine Apotheke, eine Arztpraxis, zwei Kindergärten, eine Grundschule, eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Sprache und ein Gymnasium. Zudem gibt es verschiedene Einkehrmöglichkeiten. Die Wohnung bietet den idealen Startpunkt für diverse Wander- und Spazierwege entlang der Sieg.

Der Herchener Bahnhof ist mit dem regelmäßig fahrenden Bus oder aber in etwa 30 Minuten fußläufig erreichbar. Hier befindet sich auch eine Gesamtschule für Kinder ab der 7. Klasse.

Die naheliegenden Ortschaften mit Einkaufsmöglichkeiten sind Eitorf (8 min.), Ruppichterroth (10 min.) und Rosbach (20 min.). Eitorf und Rosbach sind auch gut mit dem Zug zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,51 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

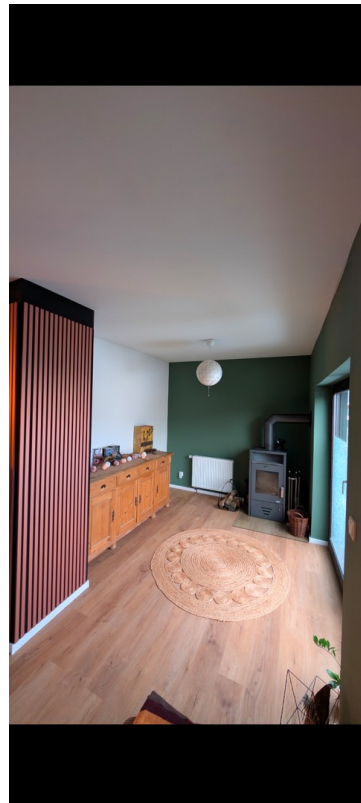
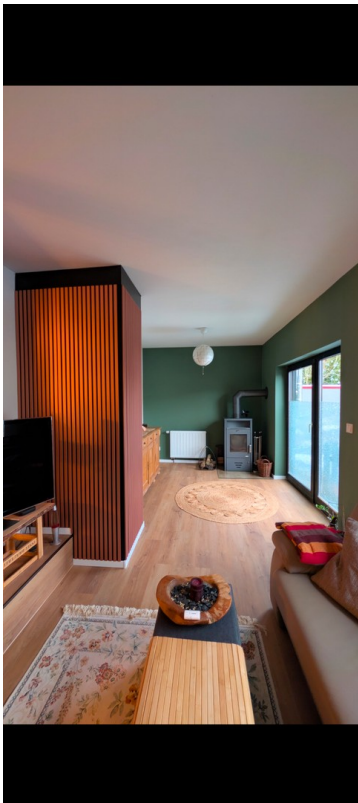


Essbereich (EG)



Wohnzimmer (EG)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse



geräumiges Badezimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer (OG)

# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie



Carport mit kleinem Schuppen



Treppenaufgang zum Grundstück

# Exposé - Galerie



Garten mit Häuschen

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



obere Gartenebene

# Exposé - Galerie





