

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen - Waldbröl Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Waldbröl - Rossenbach



Objekt-Nr. **OM-443194**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:  
Leila Königer

Brückenweiher, 12  
51545 Nordrhein-Westfalen - Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sehr schöne freistehende Einfamilienhaus in Waldbröl-Rossenbach wurde im Jahr 2004 mit sehr viel Liebe und Leidenschaft in Holzständerbauweise erbaut. Mit seinen zwei Stockwerken - ohne Keller - verfügt es über insgesamt 183 m<sup>2</sup> Wohnraum, die durchgängig mit einer Fußbodenheizung erwärmt werden. Im Erdgeschoss befindet sich neben der großen Diele ein kleiner Hauswirtschaftsraum, die große Küche, der offene Wohn-Essbereich mit einem Kaminofen und vielen Fenstern, die bis zum Boden reichen, sowie mit elektrischen Rollläden und dem Ausgang in den schön angelegten, terrassierten Garten. Weiterhin finden wir auf der Ebene im Erdgeschoss ein Bad (in 2020 erneuert) sowie das Elternschlafzimmer. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer in unterschiedlichen Größen sowie ein weiteres Badezimmer. Eine Garage und bis zu 5 Stellplätze bieten ausreichend Platz für jeden Fuhrpark. Das Grundstück besitzt eine Größe von ca. 4000 m<sup>2</sup> und bietet somit reichlich Platz für einen Pool und ein Trampolin. Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

- Moderne Innenausstattung
- Vollflächiger Fliesen - Bodenbelag
- Modernes Hauptbadezimmer
- Elektrische Rollläden im EG
- Fußbodenheizung
- Niedrig Energiesparhaus
- 3 fach verglast
- Glasierte Tonpfannen
- Installationen neuwertig
- zum Teil Smart Home
- Kaminofen

- 2 Gartenhäuser
- Außenanlagen gepflegt
- Grundstück 1250 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 2.800 m<sup>2</sup> Weideland
- VDSL Internetanschluss

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Dieses familienfreundliche EFH liegt nur wenige Autominuten vom Waldbröler Zentrum entfernt im Ortsteil Rossenbach. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Es sind zahlrei

che Wander- und Radwege in ländlicher Ruhe vorhanden.

Die Stadt Waldbröl liegt in wunderschöner Naturlage im Süden des Oberbergischen Kreises an den Hängen des Nutscheids rund 64 km östlich des Kölner Zentrums. Auch Bonn ist nicht weit entfernt. Mit aktuell rund 20.000 Einwohnern zählt die Stadt im Naturpark Bergisches Land zu den sogenannten Kleinstädten. Der Ort bietet neben vielfältiger Geschichte und Kultur alle für den Alltag relevanten Einrichtungen und Geschäfte. Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, zahlreiche Vereine und die gute Infrastruktur schaffen Lebensqualität. Waldbröl zieht als beliebtes Freizeit- und Ausflugsziel auch überregionale Gäste an, die sich beispielsweise für den 2015 eröffneten Panarboranaturerlebnispark oder das ansässige buddhistische Zentrum begeistern lassen. Verkehrstechnisch wird die Stadt Waldbröl über die A4 Köln-Olpe und weiterführend über die A45 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen und ermöglicht ein schnelles und unkompliziertes Vorankommen. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen verfügen über ein großzügiges Busliniennetz. Die Schienenanbindung erfolgt durch die RE 9 oder die S 12 der Oberbergischen Verkehrsgesellschaft (OVAG). Die örtliche Nahverkehrsver

sorgung wird ebenfalls durch die OVAG sichergestellt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,05 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Rückansicht Haus



Garten mit Poolstellfläche

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten

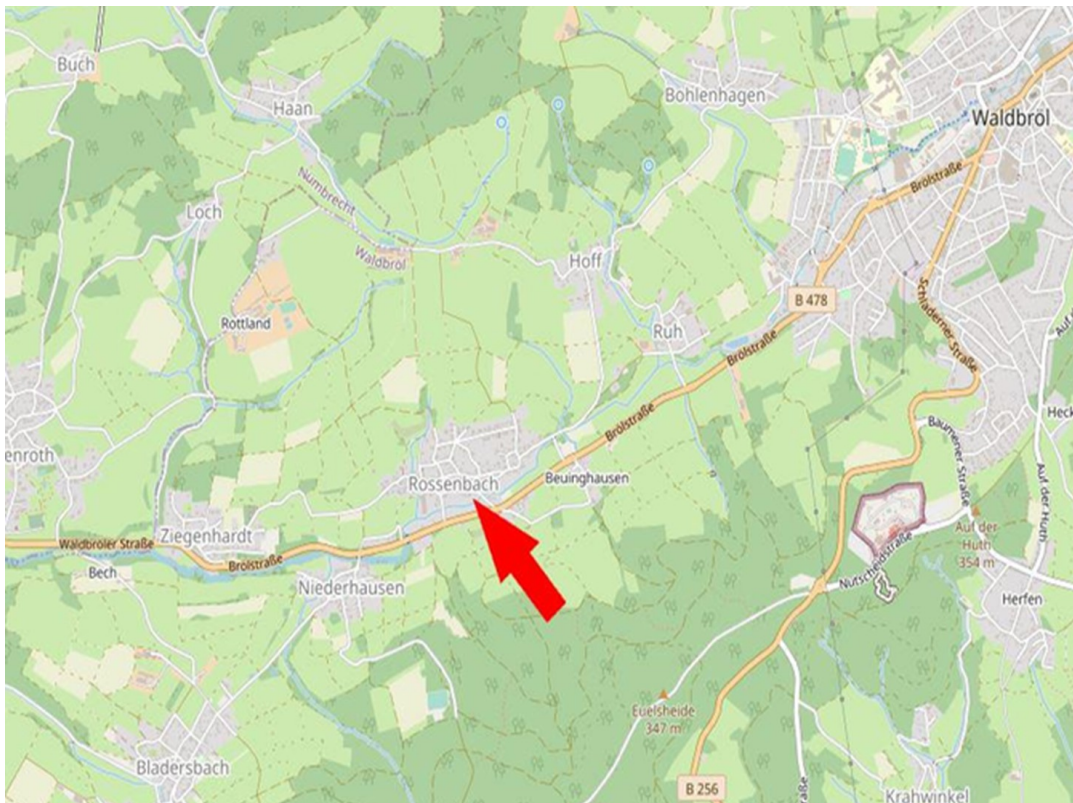


Seitenzugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Gesamtblick Garten



Geographische Lage

# Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer



Blickrichtung Esszimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küchenansicht offene Küche

# Exposé - Galerie



Modernes Hauptbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad OG



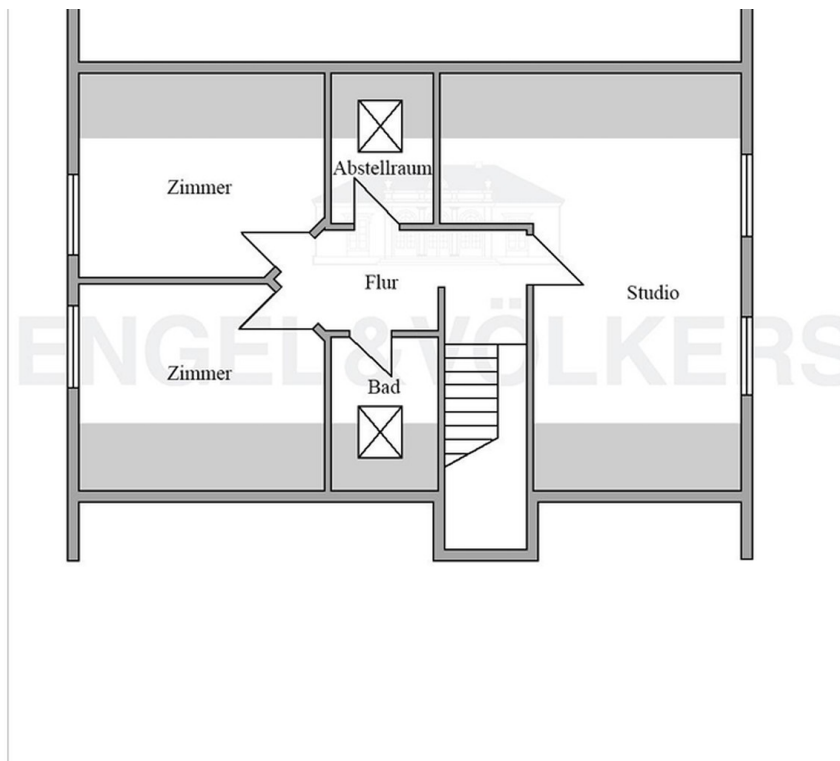
1 von 2 Kinderzimmern

# Exposé - Galerie



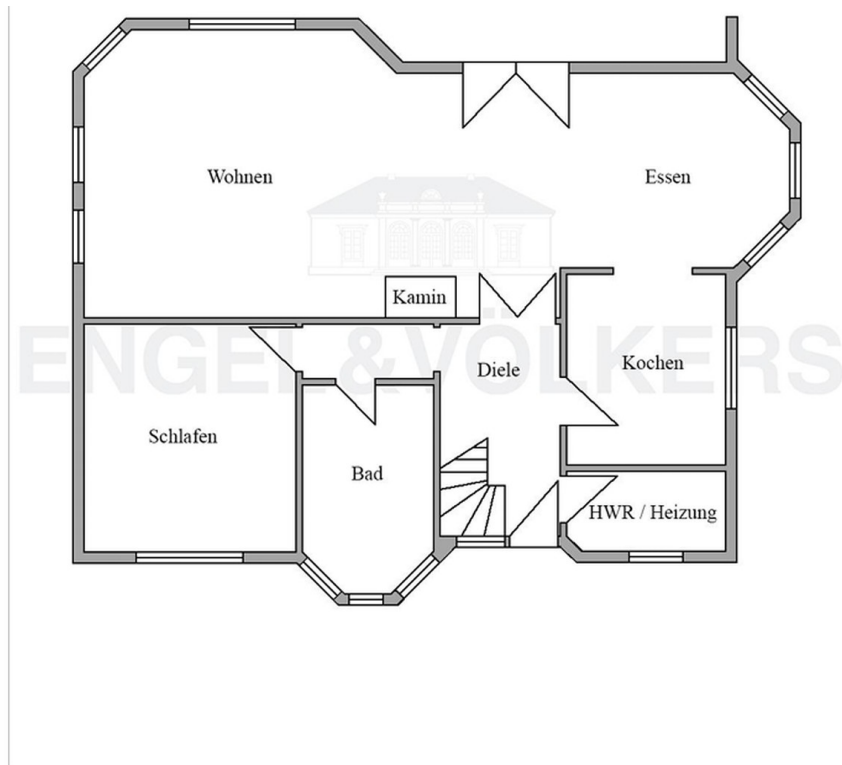
Großes Studio / Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen bzw. die Vorlagen dieser Unterlagen wurden vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Erdgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen bzw. die Vorlagen dieser Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.