

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burbach

### Einfamilienhaus zu verkaufen in Burbach-Holzhausen **OHNE MAKLER!**



Objekt-Nr. **OM-444414**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Kloft

57299 Burbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	372,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Burbach-Holzhausen überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Blick ins umliegende Grün. Der Essbereich ist offen gestaltet und schafft eine angenehme Verbindung zur Küche, die funktional geschnitten ist und ausreichend Platz für den Alltag bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Diele, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Hier stehen mehrere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein zentral gelegener Flur verbindet alle Räume. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im Kellergeschoss finden sich zusätzliche Nutzflächen, die vielfältige Möglichkeiten eröffnen. Neben klassischen Abstell- und Vorratsräumen gibt es einen Hobbyraum sowie Technik- und Heizungsräume. Diese Ebene eignet sich ideal für Hobbys, als Werkstatt oder zur Erweiterung des Stauraums.

Das Haus wird durch ein Carport ergänzt und bietet darüber hinaus Außenflächen, die individuell gestaltet werden können – sei es als Garten, Terrasse oder Spielfläche für Kinder.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides, familienfreundliches Zuhause mit klar strukturierter Raumaufteilung und viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung.

Eckdaten:

Baujahr 1991

Wohnfläche ca. 130qm (ohne Dachschrägen ca. 180qm)

Voll unterkellert

Dachboden (Dach gedämmt)

Küche ist vor 3 Jahren neu reingekommen

Gasheizung (2015) (Erdgas)

Außenschornstein für Kaminofen

Holzfenster 2-fach verglast

Grundstücksfläche 372qm

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Eine Kontaktaufnahme durch Makler ist nicht gewünscht und wird ignoriert.

Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Holzhausen der Gemeinde Burbach, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Wohngegend im südlichen Siegerland.

Burbach-Holzhausen zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus: Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohnbebauung, Natur und ländlichem Charme. Wälder, Wiesen und zahlreiche Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in Burbach und den umliegenden Ortsteilen schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Siegen oder Haiger sorgt zudem für eine bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und weiterführenden Angeboten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und solider Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen mit guter Anbindung verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

