

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Berleburg

### Einfamilienhaus in zentraler und idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-453505

### Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

57319 Bad Berleburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	385,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1938 erbaut und zwischen 2012 und 2015 kernsaniert. Bei der Sanierung und Ausstattung wurden hochwertige und zeitlose Materialien verwendet. Ein großzügiger Wohn-Essbereich mit einem gemauerten Kamin als Highlight bietet viel Platz für eine Familie.

Ein liebevoll gestalteter Garten mit Zugang zum Fluss Odeborn bietet dem Haus trotz zentraler Lage eine idyllische und ruhige Atmosphäre. Das angebotene Objekt verfügt über eine Sitzmöglichkeit auf der Terrasse (Steinplatten) im Garten, welche 2024 neu gestaltet wurde sowie eine weitere Sitzmöglichkeit auf der Dachterrasse (Tropenholzdielen) im Erdgeschoss.

Der geräumige Keller und ein Gerätehaus bieten genügend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder, Spielzeuge, o.ä.

## Ausstattung

Die Wohnräume im Erdgeschoss sind mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik ausgestattet. Die Einbauküche der Marke LIVA wurde 2015 installiert und ist mit NEFF Geräten (Kühl-/Gefrierkombination, Backofen, Spülmaschine, Herd mit Bora Abzug) ausgestattet. Die Küchenfronten sind in weiß (Hochglanz) gehalten und sind mit besonderen Holzakzenten kombiniert. Das Esszimmer verfügt über zwei bodentiefe Fenster (Flügeltüren) und ist daher auch im Winter lichtdurchflutet. Aus dem Esszimmer hat man einen schönen Blick in den Garten und auf die Odeborn. Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Bereiche. Im Zentrum steht der gemauerte Kamin. Der gesamte Bereich ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Des Weiteren befinden sich eine Garderobe mit Abstellkammer sowie ein Gäste-WC mit Toilette und Urinal im Erdgeschoss.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche mit integriertem Dampfbad, Handtuchheizkörper, Toilette und Bidet. Weitere Highlights im Badezimmer sind die Fußbodenheizung und das Einbauradio. Im 2. Obergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Flur mit Einbauschrank und ein Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschbecken und Toilette.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Materialien:

Wände-

Untergeschoß: Massiv aus geschichteten Natursteinen

Erdgeschoß: Holzfachwerk ausgemauert mit wärmegeämmter Natur-Schieferfassade

Dachgeschoß: Holzfachwerk mit gedämmter Schieferfassade

Decken-

Untergeschoß massiv- Stahlbeton , Erdgeschoß Holzbalken

Dach-

Mansardendach mit Wärmedämmung und Schiefereindeckung

Satteldachgiebel zur Straßenseite mit Fenster im Zimmer u. Bad zur besseren Belichtung, Dachflächenfenster mit 3-fach Wärmeschutzglas

Fenster-

Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzglas und T-Sprossen

Heizung-

Gas- Warmwasserheizung im Kellergeschoß, Einbau 2016

Erdgeschoß mit Fußbodenheizung, Dachgeschoß Heizkörper

Sanitär-

Alle Bäder wurden hochwertig im Zuge der Umbauarbeiten neu hergestellt, alle Installationen und Leitungen wurden erneuert.

Elektro-

Die Elektroinstallation wurde im Zuge der Umbauarbeiten komplett erneuert und sind auf dem heutigen Stand.

Weiterhin ist eine Netzwerkverdrahtung eingebaut, einschl. der neuen Verteilungen im Untergeschoß.

Innenwandflächen-

Im Zuge der Umbauarbeiten wurden alle Oberflächen neu aufgebaut. Oberflächen überwiegend mit Glasfasertapete und Anstrich.

Fliesenhochwertige Wandfliesen von Villeroy & Boch

Bodenbeläge-

Erdgeschoß Bodenfliesen in Holzoptik, Eingang historischer Boden, Obergeschoß Teppichboden

Innentüren Holz, weiß lackiert

Küche-

Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten, weiß Hochglanz

Kaminofen-

Vom Ofenbauer erstellt mit einem hochwertigen Einsatz der Fa. Brunner, Hülle gemauert und verputzt

Außengestaltung und Zuwegung-

Zufahrt und Terrasse neu hergestellt, 2022

## **Lage**

Das angebotene Objekt steht im Ortskern von Bad Berleburg. Es besticht durch seine zentrale Lage in gleichzeitig ruhiger Umgebung (Sackgasse). Das Grundstück grenzt an den Fluss Odeborn. Bäckereien, Metzger, Apotheken, Friseure, Post, Haus- und Zahnärzte sowie Parfümerien, Buchläden, Optiker, Schreibwarenläden sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Der Bahnhof mit Bus- und Bahnverbindungen sind in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ost Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Esszimmerblick in den Garten



Süd-West Ansicht Haus

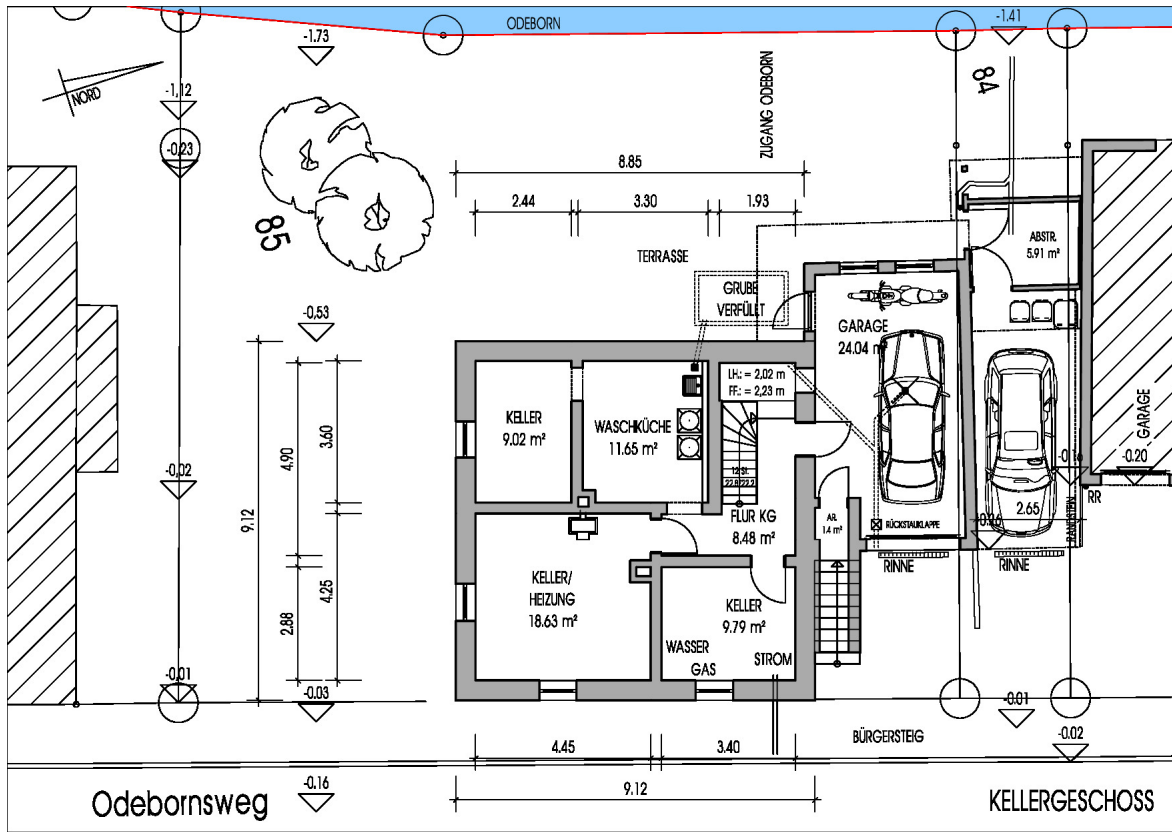
# Exposé - Galerie



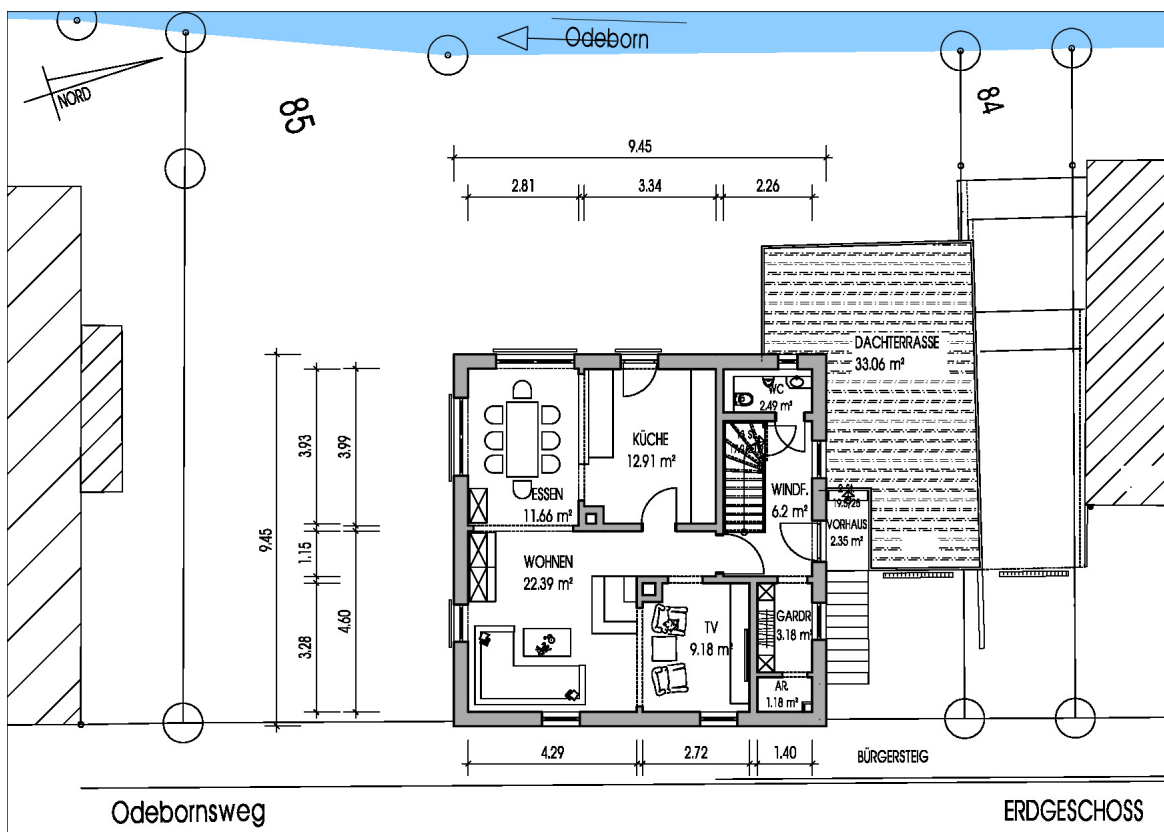
Blick in den Garten



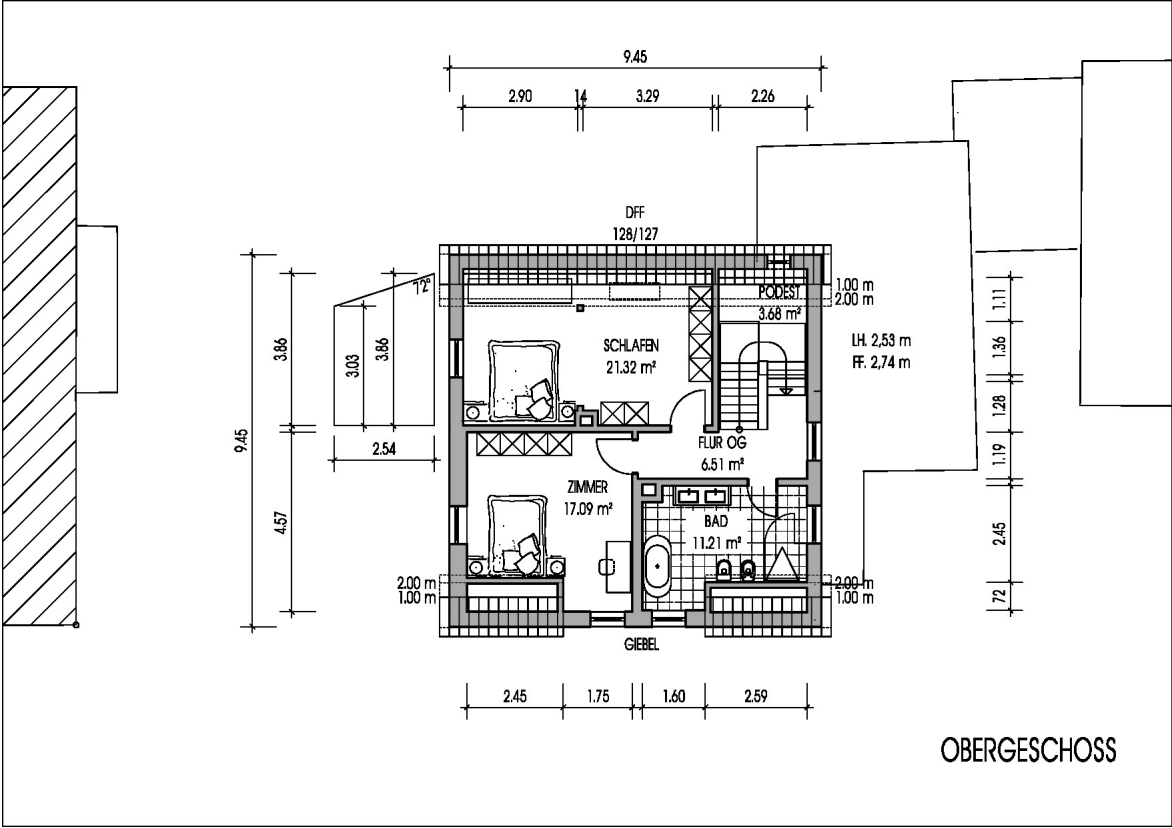
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

