

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schleiden

### Einfamilienhaus zum direkt einziehen + zusätzliches Baugrundstück in Mischgebiet



Objekt-Nr. OM-455592

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniela Dammann

53937 Schleiden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ursprünglich 1974 erbaute Haus wurde vor dem Einzug 2022 umfassend modernisiert und bietet heute eine solide, moderne Basis für entspanntes Wohnen.

Die Wohnfläche von ca. 117m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büro oder Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Esszimmer Bereich (kann ggf. wieder getrennt werden) eine Küche und das modernisierte Badezimmer mit begehbare Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Gäste WC und eine Dachterrasse die halb überdacht ist.

Zusätzlich steht ein vollwertiger Keller mit normaler Deckenhöhe und großen Fenstern zur Verfügung, der sich ideal als weiterer Wohn-, Praxis- oder Nutzraum eignet.

Insgesamt beträgt die Gesamtfläche des Hauses 270qm.

Zum Haus gehören außerdem:

- \* Garage
- \* drei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus
- \* neu gestalteter Terrassenbereich (mit Sichtschutz)
- \* Einbauküche von Nobilia (2022)
- \* Balkon
- \* Gäste-WC
- \* pflegeleichte Außenflächen

Modernisierungen aus 2022 u.a.:

- \* Elektrik erneuert
- \* Heizungsanlage inkl. Heizkörper erneuert (Erdgas)
- \* neue Fenster
- \* modernes Bad
- \* hochwertige Natursteinböden
- \* neue innen Türen (weiß Landhaus)

Das Highlight: zusätzliche Bauparzelle mit Perspektive

Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Grundstück mit ca. 523 m<sup>2</sup>.

- \* eigenständiges Flurstück
- \* voll erschlossen
- \* grundsätzlich bebaubar
- \* Lage im Mischgebiet
- \* flexible Nutzungsmöglichkeiten

Interessant für Käufer, die mehr suchen als ein klassisches Wohnhaus.

Zum Beispiel für:

- \* zusätzliche Halle / Atelier / Werkstatt
- \* Praxis oder ruhige gewerbliche Nutzung
- \* Ferienhaus / Gästehaus
- \* Mehrgenerationenlösung
- \* Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück
- \* langfristige Projekt- oder Investmentidee

Für das zusätzliche Flurstück liegt ein früheres Kaufangebot der Stadt vor, da es eines der letzten freien Grundstücke in Mischgebiet Lage ist

Für wen ist dieses Objekt besonders interessant?

Für Menschen, die erkennen:

Das ist nicht nur ein Haus.

Das ist Substanz plus Möglichkeit.

Ideal für Käufer, die ursprünglich einen Neubau geplant hatten und die hier vorhandene Infrastruktur mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage

Ruhige gewachsene Wohnlage in Schleiden-Oberhausen mit guter Infrastruktur.

Natur direkt vor der Tür, gleichzeitig kurze Wege im Alltag.

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Schleiden Oberhausen bietet die ideale Kombination aus Ruhe und zentraler Umgebung

Haus und Grundstück befinden sich nicht im Tal von Oberhausen sondern oberhalb - was zusätzlich Sicherheit bietet, da dieser Bereich nicht von der Flutkatastrophe 2021 betroffen war

Hinweise

Die Fotos von innen und der Terrasse entsprechen dem originalen Zustand, lediglich die dekorativen Elemente wurden mittels KI verändert um die Privatsphäre zu wahren.

Privatverkauf, keine Makleranfragen erwünscht.

Besichtigung nach vorheriger Abstimmung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

