

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldbröl

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit EBK, Balkon, schön angelegtem Garten und Aussicht**



Objekt-Nr. OM-464554

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **320.000 €**

51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.006,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Einbauküche, Garage, Balkon und Terrasse mit unverbaubarem Fernblick sowie einem ansprechenden schön angelegten Garten in zentrums- und naturnaher Höhenlage nahe Waldbröl

## Ausstattung

Allgemeine Angaben:

- Gepflegter Gesamtzustand
- 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Grundrissgestaltung
- 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche incl. Garage
- 1.006 m<sup>2</sup> schön angelegtes Gartengrundstück
- 4.300 m<sup>2</sup> angrenzendes L+F-Grundstück kann ggfs. mit erworben werden
- Gewächshaus
- Massivbauweise Baujahr 1976
- Fenster: Isolierverglasung mit manuellen Rollläden
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen

EG:

- Küche, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Einbauküche aus 2000
- Wohnzimmer mit Kaminofen aus 2022
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, WC
- Innentüren: Eiche aus 2010
- Holzfenster Doppelverglasung
- Südwestlich ausgerichteter teilüberdachter Balkon (Geländer aus 2022) mit Blick ins Grüne
- Zugang Balkon vom Schlafzimmer und Wohnzimmer aus
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen aus 2000
- Angebaute Garage mit elektrischem Antrieb und Grube sowie Gartenwasser-Anschluss
- Gepflasterter Stellplatz

UG:

- Voll unterkellert
- Drei zusätzliche Wohnräume und Duschbad (neu 2021) – als eigenständige Einheit nutzbar für Familien, Gäste, Mehrgenerationenhaushalt oder Home-Office
- Separater Ausgang zur teilüberdachten Terrasse und Garten
- Ölzentralheizung aus 1998, Warmwasseraufbereitung, Öltanks 6.000 Liter
- Zählerschrank aus 2018

- Zusätzlicher abgeschlossener Arbeits- oder Gartenraum mit Strom- und Wasseranschluss

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantwortet werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet nahe Waldbröl. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Das Zentrum von Waldbröl ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Waldbröl bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, ein Krankenhaus sowie Ärzte und Apotheken. Kindergärten, Schulen, ein Erlebnisspielplatz und ein Sportzentrum befinden sich ebenfalls in Waldbröl. Besonders bekannt ist die Stadt für den Naturerlebnispark Panarbora sowie den Vieh- und Krammarkt.

Für Pendler bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindungen in die umliegenden Städte Gummersbach, Siegen, Bonn und Köln.

Bushaltestelle: ca. 0,3 km, Bundesstraße ca. 1,5 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	195,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Stellplatz und Garage



Garten vom Balkon aus

# Exposé - Galerie

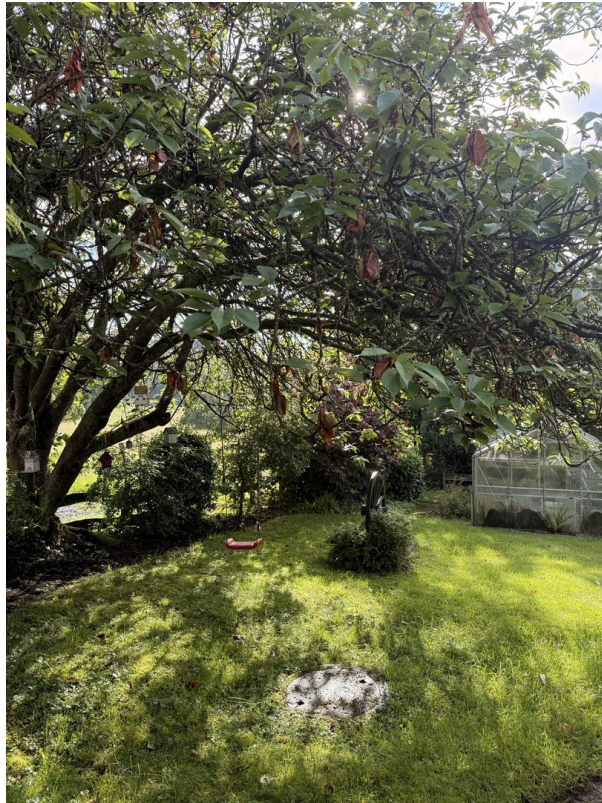


Gartenansicht



Gewächshaus

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenkamin

# Exposé - Galerie



Balkon überdacht



Balkonecke

# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Kaminofen WZ

# Exposé - Galerie



EBK 1



EBK 2

# Exposé - Galerie



SZ EG mit Balkonaustritt



BAD EG

# Exposé - Galerie



Duschbad UG



Duschbad UG

# Exposé - Galerie



Rückansicht 1



Rückansicht 2

# Exposé - Galerie

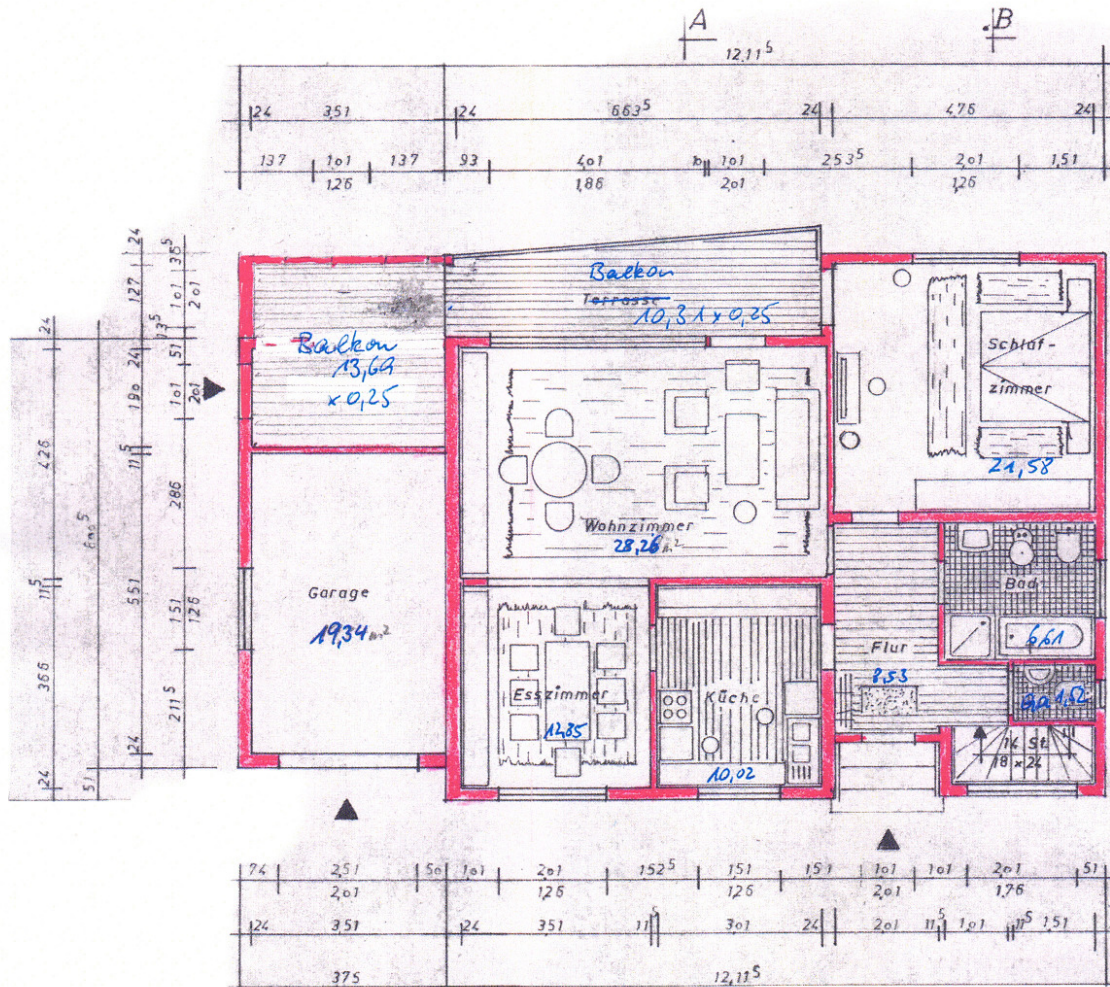


Rückansicht 3



L+F-Grundstück

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

