

Exposé

Einfamilienhaus in Waldbröl

DESIGNHAUS 2024 | A+ Energieeffizienz



Objekt-Nr. **OM-468174**

Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Johan

Niederhof
51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	999,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	181,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	88,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Häuser wie dieses kommen nur selten auf den Markt.

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 2024 fertiggestellt und mit viel Liebe zum Detail geplant. Es vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien, durchdachte Raumaufteilung und zukunftssichere Energietechnik zu einem Zuhause, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Bereits beim Betreten fällt die harmonische Gestaltung des Hauses auf. Hochwertige Materialien, warme Holzelemente, großformatige Fliesen und ein durchgängiges Designkonzept schaffen eine Wohnatmosphäre, die stilvoll und gleichzeitig angenehm wohnlich wirkt.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit exklusiver Designküche und Kochinsel. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Direkt von der Küche gelangen Sie auf den großzügigen Balkon. Hier lässt sich der Tag entspannt mit einer Tasse Kaffee beginnen oder am Abend bei schönem Ausblick ausklingen.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine große Sonnenterrasse über nahezu die gesamte Hausbreite. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet viel Platz für Familie, Freunde und entspannte Stunden in ruhiger Umgebung.

Das Haus ist vollständig bezugsfertig. Die hochwertige Einbauküche sowie die Möblierung des Erdgeschosses können auf Wunsch übernommen werden. Auch das vollständig eingerichtete Homeoffice steht zur Verfügung.

Für die neuen Eigentümer bedeutet das:

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

Highlights:

- Baujahr 2024
- ca. 181 m² Wohnfläche
- 999 m² Grundstück
- Energieeffizienzklasse A+
- Photovoltaikanlage 15 kWp
- Stromspeicher 10 kWh
- moderne Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage
- zusätzliche Stellplätze
- großzügiger Balkon
- große Sonnenterrasse
- hochwertige Design-Ausstattung

Ein weiteres Highlight des Hauses ist eine kompakte, barrierefreie Wohneinheit im Untergeschoss (insgesamt knapp 20 qm). Sie umfasst einen ca. 16 qm großen Wohn-/Schlafraum mit kleiner Küchenzeile sowie ein eigenes Badezimmer (3,5 qm).

Da der Zugang komplett stufenlos ist, eignet sich dieser Bereich ideal für eine Einzelperson - perfekt beispielsweise für ein älteres Familienmitglied oder eine Person mit eingeschränkter Mobilität, die unabhängig, aber nah bei der Familie leben möchte.

Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Waldbröl bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A4 ist in ca. 8 Minuten erreichbar und ermöglicht eine komfortable Verbindung Richtung Köln, Bonn und Olpe. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die die Ruhe des Oberbergischen Landes mit einer guten Erreichbarkeit der Ballungsräume verbinden möchten.

Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Spazierwegen direkt vor der Haustür. Die Nähe zum Luftkurort Nümbrecht sowie die gute Anbindung Richtung Köln und Bonn machen diesen Standort besonders attraktiv.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das modernes Wohnen, Energieeffizienz und Lebensqualität vereint, freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Besondere Hinweise

- Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision für den Käufer.
- Die Immobilie wird privat verkauft.
- Für die Heizungsanlage besteht noch Herstellergarantie bis zum Jahr 2030.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



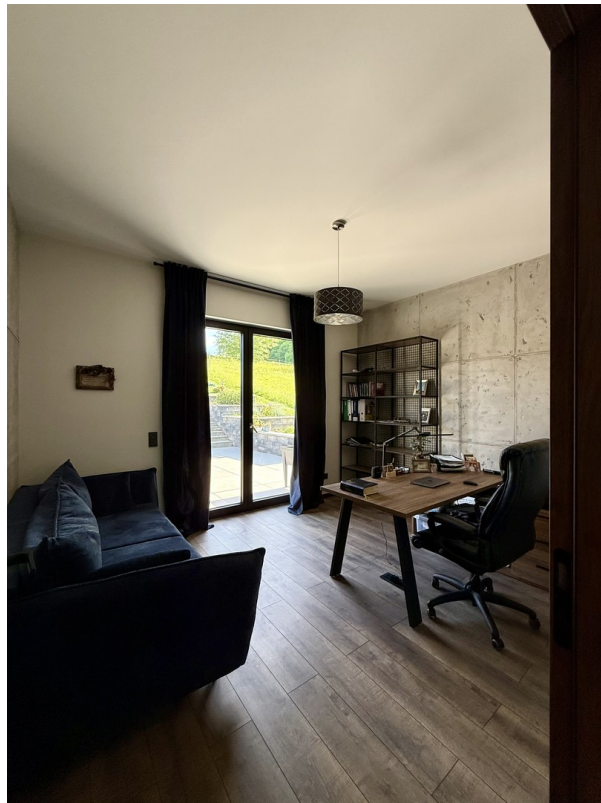
Exposé - Galerie



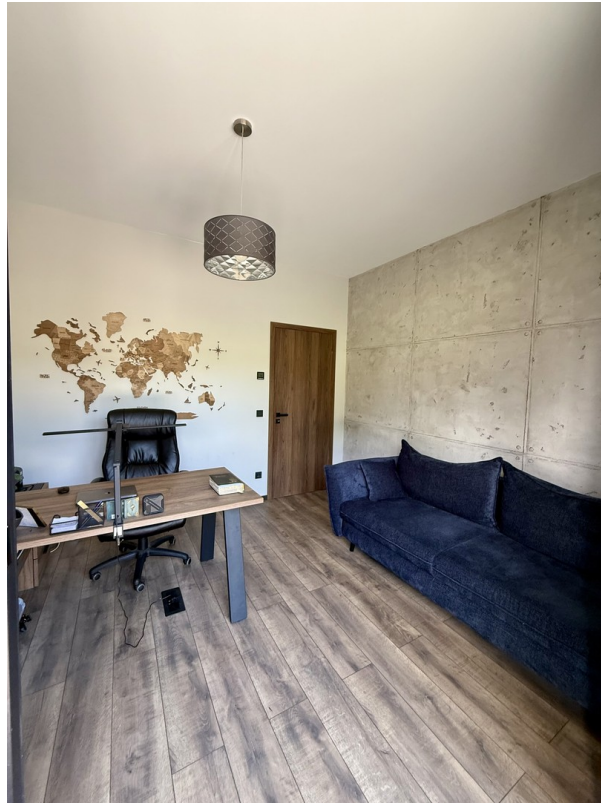
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

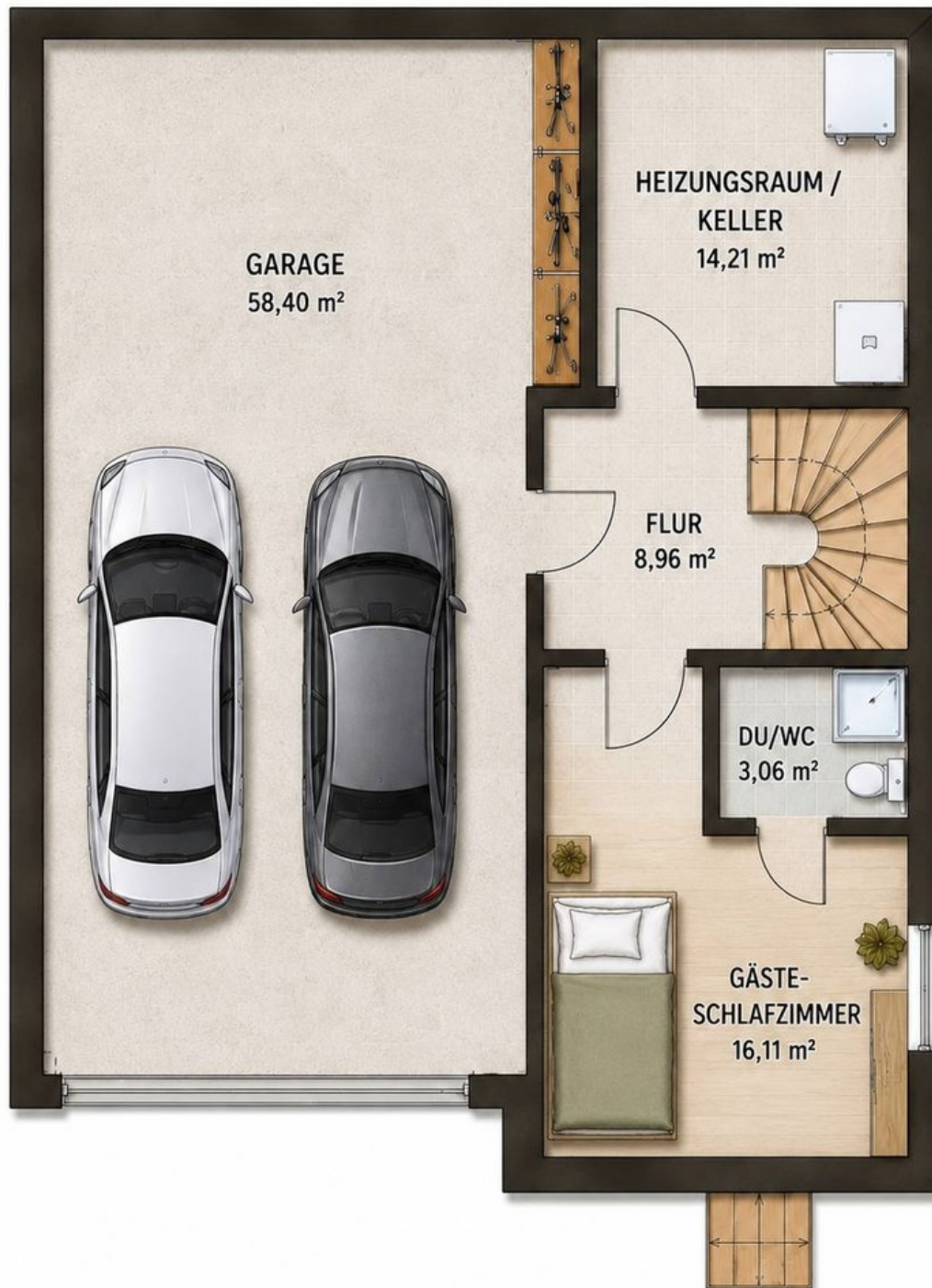


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

KELLERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

