

Familienglück im grünen!

51545 Waldbröl, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-004936



Wohnfläche ca.: **197,69 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **389.000 EUR**



Familienglück im grünen!

Objekt ID	MM-004936
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Bettingen, Oberberg Kreis) 51545 Waldbröl Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	197,69 m ²
Nutzfläche ca.	180,95 m ²
Vermietbare Fläche ca.	60,67 m ²
Grundstück ca.	1.930 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung
Wesentliche Energieträger	Öl, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Bidet, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse



Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

Kaufpreis 389.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus nahe Waldbröl. Das im Jahr 1999 erbaute Massivhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine Wohnfläche von ca. 198 m². Mit insgesamt neun Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die zusätzlichen Wohnraum oder die Möglichkeit zur Vermietung bietet. Ein gemütlicher Kamin sorgt für behagliche Atmosphäre in den kalten Wintermonaten.

Das Haus verfügt über eine große Terrasse und einen Balkon, die nach Süd-Westen ausgerichtet sind und somit viel Sonne und Licht bieten. Abgerundet wird das attraktive Angebot von der schön angelegten Außenanlage. Der große, von Hecken gesäumte Garten bietet viel Platz für Spiel und Entspannung, während man gleichzeitig vollkommene Privatsphäre genießen kann. Ein Highlight für Kinder ist das große Spielhaus mit zwei Schaukeln und Rutsche, was mit Liebe zum Detail errichtet wurde.

Durch die extra große Garage bietet der Keller zusätzlichen Stauraum. Das Haus wurde regelmäßig instandgehalten und wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und kann voraussichtlich ab Dezember 2023 bezogen werden.

Die Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz benötigen und eine ruhige Lage in Waldbröl suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Ausstattung

- Einfamilienhaus + Einliegerwohnung mit 198 m² Wohnfläche
- Baujahr 1999
- 1903 m² Grundstück
- gepflegter Zustand
- 9 Zimmer (davon 2 in ELW)
- 3 Badezimmer (davon 1 in ELW)
- 2-fach verglaste Fenster aus Kunststoff
- 3 Einbauküchen vorhanden
- Große Süd-West Terrasse mit 120m²
- Spitzboden, wohnlich ausgebaut mit 33,6 m² Nutzfläche
- 1 große Garage mit 35m² und reichlich Stauraum
- 3 PKW Außenstellplätze
- Balkon im OG mit Süd-West Ausrichtung
- Beheizt wird mit einer Zentralen Öl-Heizung im Keller, in 2022 wurde ein Elektro-Warmwasserspeicher ergänzt.
- Kamin im EG



- Zisterne für Regenwasser mit 6.000 Liter vorhanden (keine Niederschlagswassergebühren)
- Das Geländer am Haupteingang inkl. Vordach wird aktuell neu Installiert.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



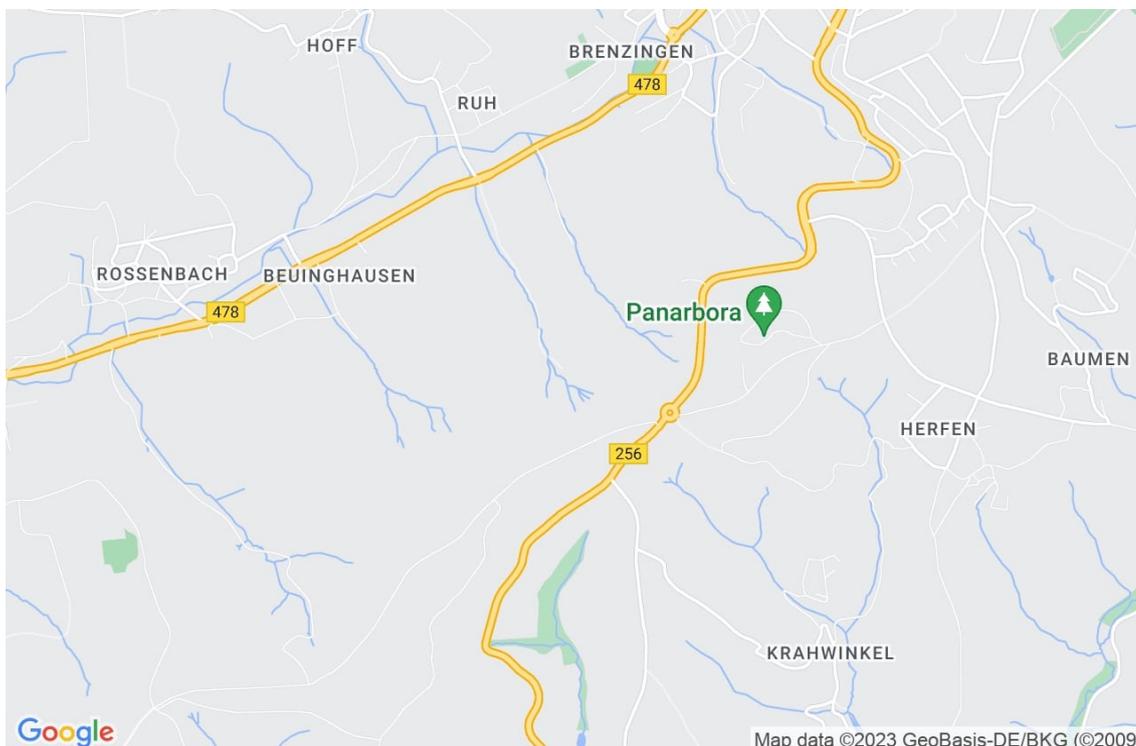
Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage nahe Waldbröl. Die Lage des Hauses besticht durch ihre Nähe zur Natur und dennoch ist das Zentrum von Waldbröl nur 4,2 Kilometer entfernt. Die Stadt Waldbröl ist Teil des Naturparks Bergisches Land und bietet ein vielfältiges Erholungsangebot.

Für Pendler ist die Autobahn A4 leicht erreichbar, da sie nur 12 Kilometer entfernt liegt. Auch die nächste Bushaltestelle ist in nur 600 Metern erreichbar, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.

Für Familien mit Kindern sind verschiedene Bildungseinrichtungen in der Nähe. Der nächste Kindergarten ist nur 2 Kilometer entfernt, während die Grundschule in einer Entfernung von 1,9 Kilometern liegt. Weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium sind ebenfalls gut erreichbar, mit einer Entfernung von nur 6 Kilometern. Die medizinische Versorgung in Waldbröl ist sehr gut und wird durch das ansässige Kreiskrankenhaus abgerundet.

Die Lage des Einfamilienhauses bietet somit eine gute Balance zwischen Ruhe und Naturverbundenheit, sowie einer guten Anbindung an die umliegenden Infrastrukturen.





Haus Südseite



Außenansicht



Terrasse



Bad - EG



Bad - EG - Impression



Bad - EG 1





Bad - EG 2



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG 2



Büro od. SZ - EG



Küche EG



Flur EG





Flur - EG 2



Granit Treppen OG-EG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG 2



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG





Badezimmer OG



Küche OG - (Kinderzimmer 3)



Flur OG



Flur OG 2



Balkon OG



Gartenblick Balkon





Gartenblick Balkon 2



Eingang - Keller ELW



Küche mit Speisekammer - Keller ELW



Wohnzimmer - Keller ELW



Badezimmer - Keller ELW



Schlafzimmer - Keller ELW





Garten - Impression



Spielhaus



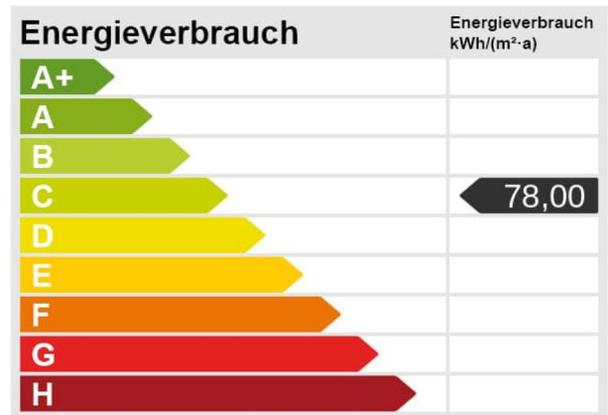
Spielhaus eingerichtet



Gartenanlage



Ausblick Garten

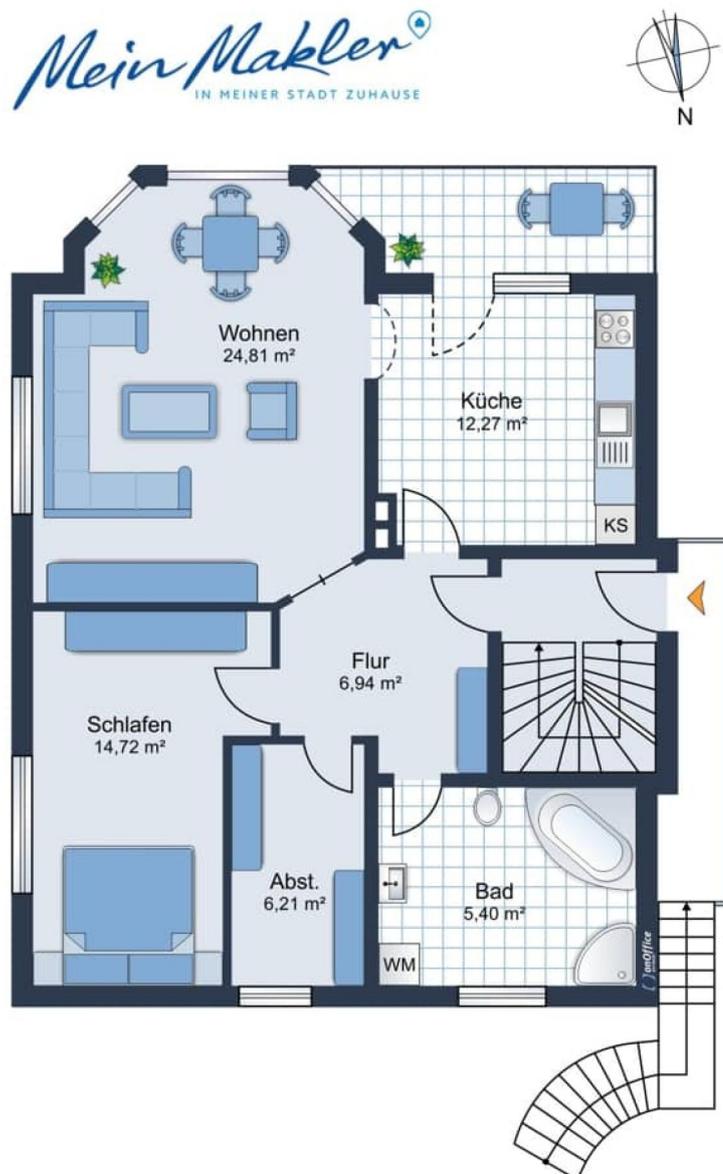


Energieskala



Grundriss

Grundriss EG

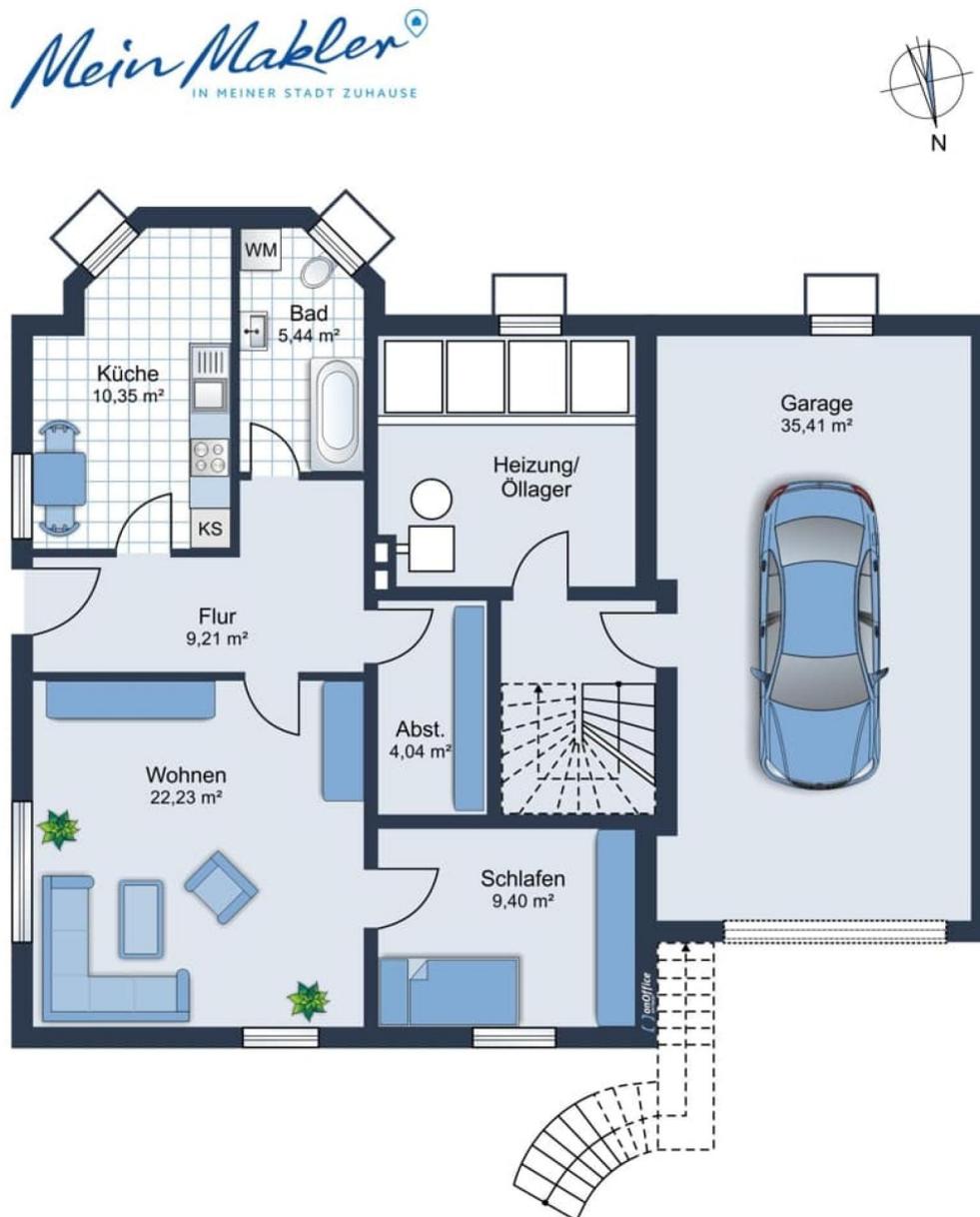


Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Keller

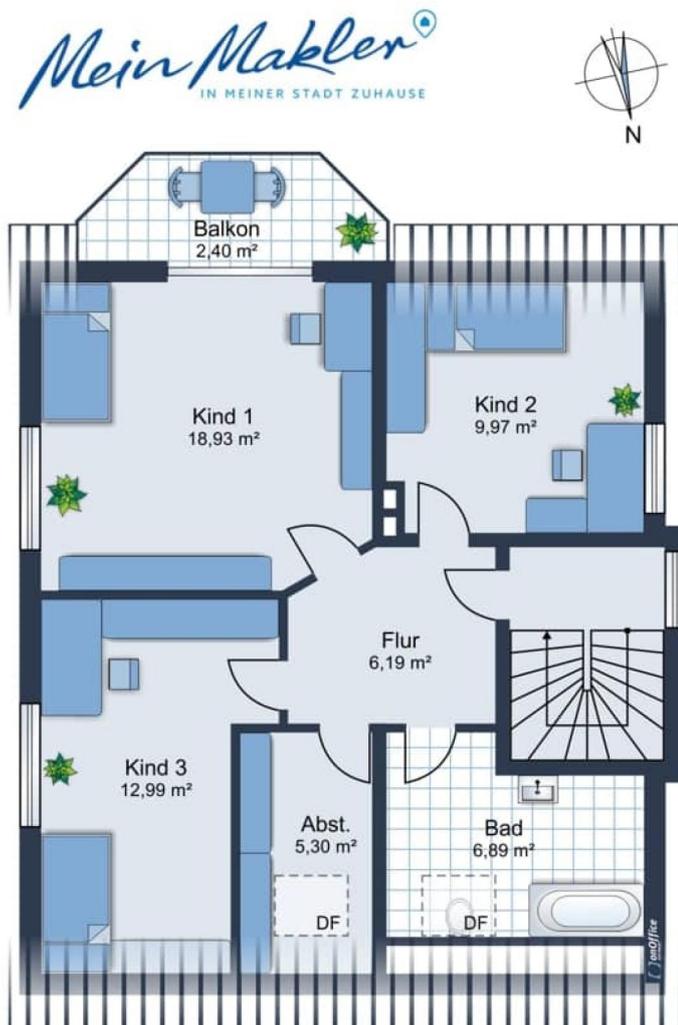


Kellergeschoss



Grundriss

Grundriss OG



Obergeschoss

