WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-HSc-30922

Dolce Vita im Bergischen Land

Eckdaten

Kaufpreis	***339.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***1.883,33 €***

Wohnfläche	*180,0 m²*
Grundstücksfläche	*680,0 m²*
Anzahl Zimmer	*5,0*
Anzahl Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1920*
Zustand	*Teil/Vollrenoviert*
Letzte Modernisierung	*2015*
WG-Geeignet	
Heizungsart	*Ofen*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*22.02.2033*
Energiebedarf	*106.4*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*D*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Waldbröl ist eine Kleinstadt im Süden des Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen. Sie trägt den Zusatznamen „Marktstadt“. Die Stadt liegt an den Hängen des Nutscheids und gehört zum Naturpark Bergisches Land. Die Stadt Köln liegt 64 Kilometer und die Stadt Bonn 55 Kilometer westlich von Waldbröl.

Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Penny, Edeka etc.), Ärzte, Kreiskrankenhaus, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Über die Autobahnen A 4 (Köln-Olpe) und die A 3 (Köln-Frankfurt) sowie die Bundesstraßen B 256 und B 478 und mehrere Landesstraßen ist Waldbröl gut zu erreichen. Eine Anbindung mit der Bahn nach Köln, Bonn oder Lüdenscheid gibt es z. B. in Dieringhausen oder Windeck.

Durch die Lage im Bergischen Land besteht ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen. Die attraktive Wiehltalsperre, der Naturerlebnispark „Panarbora“ und Bauernhöfe mit Straußenzucht oder Reitställe sind nur ein paar der vielen Freizeitmöglichkeiten. Eine Vielzahl von Vereinen und Veranstaltungen bereichern das kulturelle Leben.

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Bergische Fachwerkhaus liegt in einem kleinen Dorf am Rande von Waldbröl. Auf dem 630 m² großen Grundstück stehen das Haupthaus und eine Scheune sowie ein Carport. Das 1920 erbaute Landhaus wurde 2014 aufwendig vom Erdgeschoss bis unter das Dach von innen und außen saniert. Zu den 180 m² Wohnfläche gehören im Erdgeschoss der Wohn.- und Essbereich sowie eine offene Küche (die Küche ist im Kaufpreis enthalten). Im 1. OG befinden sich die Schlafzimmer und ein großes, neuwertiges Tageslichtbadezimmer. Außerdem gibt es und wie auf allen Etagen einen Holzofen. Im Dachgeschoss sind weitere Schlafzimmer und ebenfalls ein Badezimmer und ein kleines Wohnzimmer vorhanden. Auch, hier kann man mit einem Kaminofen heizen.
Vor dem Eingang befindet sich eine überdachte Terrasse, die selbst bei schlechtem Wetter zum Verweilen einlädt.
Aufgrund des nach hinten ausgerichteten Hofbereichs ist man für sich und Kinder können gefahrlos in der Zufahrt und auf der hinter der Scheune liegenden Obstwiese spielen.
Zusammen mit dem Haus erwerben Sie noch ein Waldgrundstück von 8.087 m², somit ist die Versorgung mit Brennholz weitgehend gesichert.
Dazu kommt ein Wiesengrundstück von 3.898 m², das zurzeit verpachtet ist.

Ausstattung

Auf sämtlichen Böden im Haus wurden hochwertiges Laminat und Vinyl Boden verlegt. Die Badezimmer sind mit schiefergrauen und terracottafarbenen Bodenfliesen sowie mit cremefarbenen und weißen Wandfliesen, die mit passenden Bordüren abgesetzt sind, ausgestattet.
Die Küche im Erdgeschoss fügt sich mit ihrem Weiß perfekt in den Raum ein und ist farblich passend zu dem kalkeiche grauen Laminatboden gehalten.
Durch die frei gelegten Balken im Erdgeschoss wirkt der Raum entschieden größer, ohne seinen gemütlichen Charme zu verlieren.
Das erste Obergeschoss stellt Ihnen die Schlafräume zur Verfügung, so dass Eltern und Kinder immer nahe zusammen sind. Dennoch kann das ausgebaute Dachgeschoss, in dem es weiteres Schlafzimmer mit eigenem kleinem Wohnbereich gibt, eine schöne räumliche Trennung zu den unteren Etagen bieten, ohne sich gänzlich abzugrenzen. Hier könnte man beispielsweise auch das Elternschlafzimmer mit einem Arbeitsbereich einrichten, was in Zeiten von Homeoffice auch eine attraktive Alternative darstellt.
Das warme Wasser wird durch Durchlauferhitzer produziert und stellt somit keinen weiteren Kostenfaktor für den Gasverbrauch dar. Grundsätzlich lässt sich das Haus mit seinen Kaminöfen und den Durchlauferhitzern im Winter auch gänzlich ohne Gas beheizen.
Die Scheune, die sich gegenüber des Haupthaus befindet, bietet durch drei Zugänge an der Vorderen und einem an der Rückseite Möglichkeiten für Hobby, Lagerung oder gegebenenfalls zum Ausbau.
Seitlich an der Scheune liegt der Carport für ein Auto.

Sonstiges

Das Haus wurde als Wochenendhaus gekauft und seit der Sanierung 2014 ebenfalls nur als Wochenendhaus genutzt, deshalb weisen die Wohnräume kaum Abwohnspuren auf.
Des Weiteren können die Möbel im Haus gegen einen Aufpreis mit erworben werden.
Zu dem hier angebotenen Haus gehören ein Waldgrundstück von 8.087 m² und ein verpachtetes Wiesengrundstück von 3.898 m².

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Energieausweistyp: Bedarf
gültig bis: 22.02.2023
Baujahr des Hauses: 1920
Baujahr der Heizung: 2014
Hauptenergieträger: Flüssig Gas
Energiekennwert: 106,40 kWh/m²/a
Energieklasse D

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

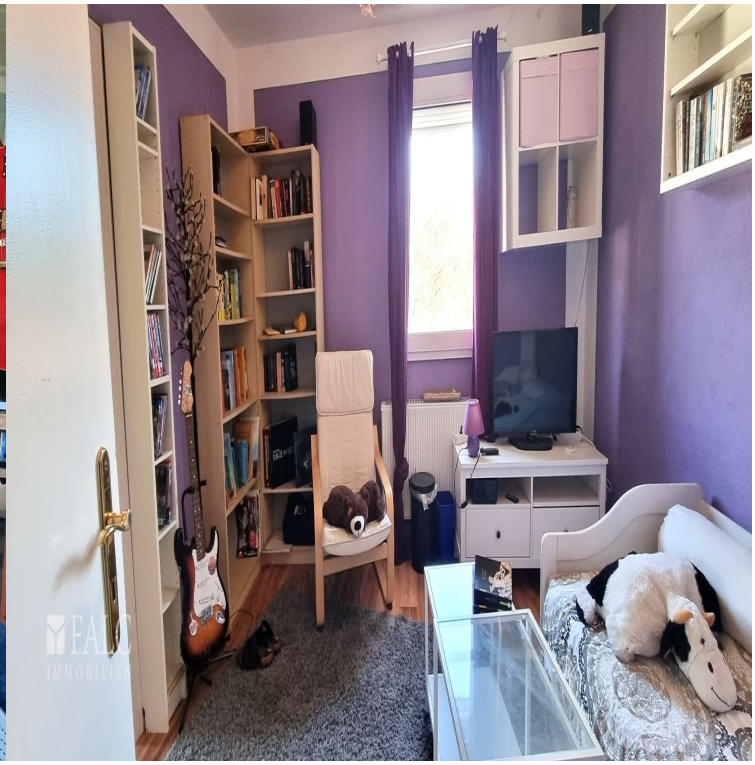
Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer*in von Beginn an bis weit über den Notartermin hinausbegleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC-Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

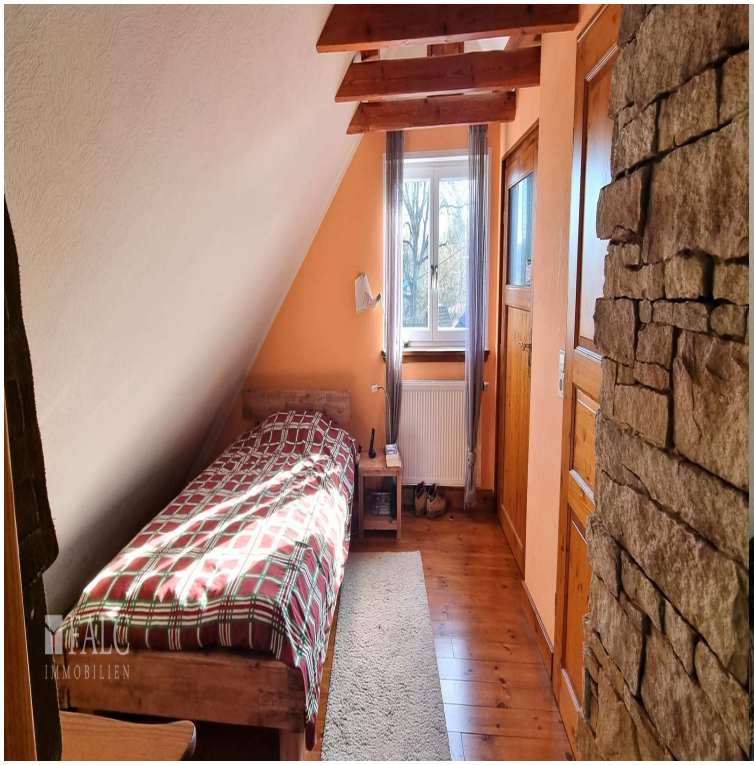
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC



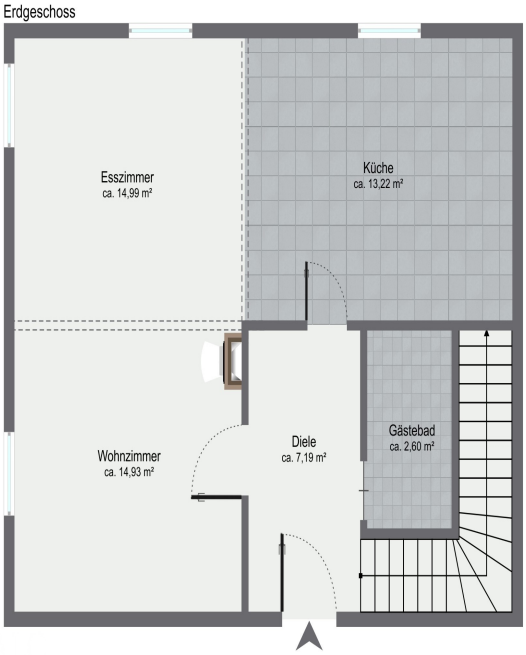
FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

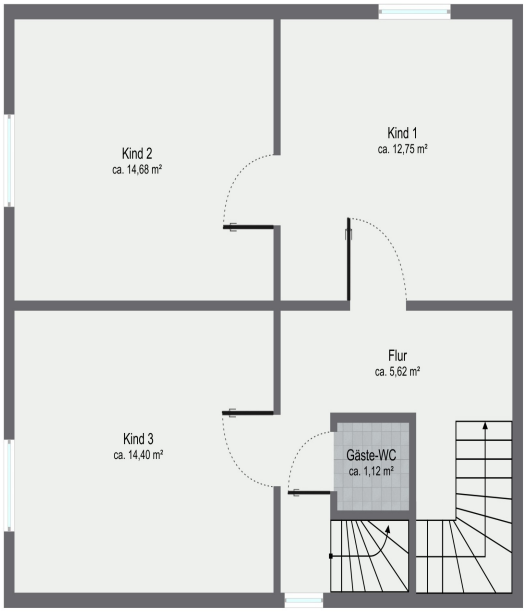
FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

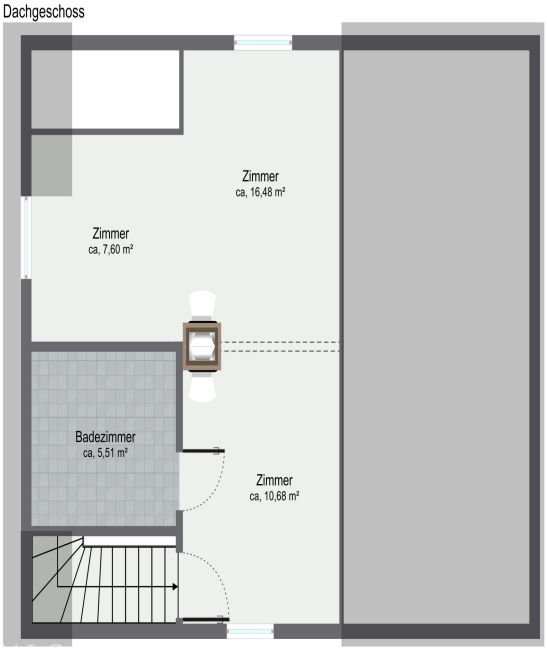


FALC
IMMOBILIEN

1. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN