Objektnummer FALC-ZoDo-64326

Großzügiges Zweifamilienhaus mit 1.600 m² Grundstück – Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen

Eckdaten

Kaufpreis	***650.000,00 €***

Wohnfläche	***250,0 m²***
Grundstücksfläche	***1.667,0 m²***
Anzahl Zimmer	***8,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***4,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***2013***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***16.12.2034***
Energiekennwert	***112 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***16.12.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Marienheide ist eine idyllische Gemeinde im Oberbergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 50 Kilometer östlich von Köln sowie 15 Kilometer südwestlich von Gummersbach. Die Region ist geprägt von einer reizvollen Landschaft aus Hügeln, dichten Wäldern und zahlreichen Talsperren wie der Bruchertalsperre und der Lingesetalsperre.

Marienheide verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße 256 verbindet die Gemeinde mit Gummersbach und Meinerzhagen, während die Regionalbahnlinie RB25 vom Bahnhof Marienheide eine direkte Verbindung nach Köln und Meinerzhagen bietet.

Der Ortskern bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Freizeitaktivitäten ist Marienheide besonders bei Wanderern und Radfahrern beliebt, da Wanderwege wie der Bergische Panoramasteig und der Bergische Weg durch die Region führen.

Darüber hinaus ist die historische Wallfahrtskirche St. Maria Heimsuchung ein kulturelles Highlight und zieht Pilger aus der Umgebung an. Mit ihrer Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit umliegender Städte bietet die Gemeinde Marienheide eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Einheimische als auch für Besucher ein attraktives Ziel.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause – einem charmanten Zweifamilienhaus, das modernes Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten perfekt miteinander vereint. Dieses ansprechende Anwesen befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenetationenhaushalte oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.

Das Haus bietet zwei großzügige Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 250 Quadratmetern, die reichlich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen. Jede der beiden Wohnungen überzeugt mit hellen, offenen Räumen und einer durchdachten Aufteilung, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Der großzügige Wohnbereich in jeder Einheit lädt zu gemütlichen Stunden ein, sei es für die Familie oder zum Empfang von Gästen.

Beide Wohnungen verfügen über 3 Schlafräume, die sich als Rückzugsorte oder für Home-Office, Spielzimmer oder ein privates Fitnessstudio nutzen lassen. Der gepflegte Außenbereich ist ein weiteres Highlight: Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von mehr als 1.600 Quadratmetern bietet er reichlich Platz für Entspannung, kreative Gartengestaltung und gesellige Grillabende. Der Garten eignet sich ideal als sicherer Spielbereich für Kinder, als Rückzugsort für alle Bewohner oder sogar für größere Projekte wie einen Nutzgarten oder einen Pool.

Das Haus ist modern ausgestattet und umfasst energieeffiziente Elemente wie isolierverglaste Fenster, vollständig gedämmte Wände und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für optimalen Komfort. Die Küchen in beiden Wohnungen sind offen gestaltet, mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bieten großzügige Arbeitsflächen – ideal für Kochliebhaber und gemeinsames Kochen.

Die ruhige Lage des Hauses wird durch die hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, was das Leben hier besonders angenehm macht. Berufspendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung, während Ruhesuchende die entspannte Atmosphäre der Nachbarschaft genießen können.

Dieses Zweifamilienhaus bietet sowohl Raum für harmonisches Wohnen unter einem Dach als auch Potenzial für die Vermietung einer Einheit als zusätzliche Einnahmequelle. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses vielseitige Zuhause bietet. Hier finden Sie den idealen Ort für modernes und komfortables Wohnen!

Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilien in Marienheide überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und moderner Technik. Eine effiziente Gaszentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus, während die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzparkettböden ausgestattet, die ein warmes und elegantes Ambiente schaffen, während robuste Fliesenböden in Küche und Badezimmern Langlebigkeit und einfache Pflege garantieren.

Alle Fenster sind mit isolierverglasten Scheiben ausgestattet, die nicht nur eine hervorragende Wärmedämmung gewährleisten, sondern auch optimalen Schallschutz bieten. Zusätzlich sind die Gebäudehüllen vollständig gedämmt, was für einen niedrigen Energieverbrauch sorgt und ein angenehmes Wohnklima schafft.

Die offene Einbauküche ist ein Highlight, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen, die das Kochen zum Vergnügen machen. Der Außenbereich bietet einen gepflegten Garten, der sich ideal als persönlicher Rückzugsort oder für kreative Gestaltungsideen eignet. Die großzügige Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für Freizeitaktivitäten und gesellige Zusammenkünfte.

Die Immobilie verfügt über eine Doppel-Garage mit zwei 2,5m hohen Garagentoren und drei Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Ein 4000-Liter-Regenwassertank ermöglicht die nachhaltige Nutzung von Regenwasser. Eine auf dem Dach installierte Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung und unterstreicht den nachhaltigen Charakter vieler Immobilien. Zudem sorgt eine zentrale Staubsauganlage für eine erleichterte Reinigung des Hauses. Diese durchdachte Ausstattung vereint moderne Annehmlichkeiten mit wohnlichem Komfort und unterstreicht die hohe Lebensqualität in Marienheide

Sonstiges

Dieses beeindruckende Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Herzen von Marienheide. Die Straße, die sich durch eine harmonische Nachbarschaft auszeichnet, bietet die perfekte Kulisse für ein modernes Familienleben. Die Ansiedlung von Einfamilienhäusern in Kombination mit dem malerischen Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv.

Das Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 250 Quadratmetern und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie, die sowohl Komfort als auch Raum für persönliche Entfaltung sucht. Der liebevoll gestaltete Garten mit einer Fläche von ca. 250 Quadratmetern lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und wird schnell zum Lieblingsplatz der gesamten Familie.

In der näheren Umgebung finden Immobilieninteressenten alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahe gelegenen Bushaltestellen Brinkesnocken und Dannenberg gewährleistet, die beide in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahn ein weiterer Pluspunkt, während der nächste internationale Flughafen ca. 60 Kilometer entfernt liegt und eine schnelle Erreichbarkeit zu nationalen sowie internationalen Destinationen bietet.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten von entscheidender Bedeutung. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten, die sowohl Sport- als auch Kulturliebhaber begeistern werden. Zudem sorgen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten für eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Die Kombination aus einem einladenden Wohnumfeld, einem gepflegten Grundstück und der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung macht dieses Haus zur idealen Wahl für alle, die nach einem neuen Zuhause suchen, das sowohl Ruhe als auch Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. Ein Ort, an dem man gerne ankommt und sich sofort wohlfühlt.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net