

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiehl

**Privatverkauf -- Großzügiges, solides Haus mit vorteilhaftem Preis in idyllischer Dorflage von Wiehl**



Objekt-Nr. OM-327428

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **333.000 €**

51674 Wiehl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive tlw. aluminiumverkleidete Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Börnhausen und steht einer großen Familie als neues Domizil ab sofort zur Verfügung. Des weiteren kann es bei entsprechender Umnutzung als Mehrgenerationenhaus bzw. als Einfamilienhaus mit kleinem Appartement genutzt werden.

Der Eingangsbereich ist außen mit Granit- und innen mit Solnhofener-Fliesen gestaltet.

Neben sieben geräumigen Zimmern zählen zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zu der Immobilie. In vorhandenen Kellerräumen gibt es viele Aufbewahrungsmöglichkeiten sowie einen Hobbyraum (z.B. Tischtennis), der auch als Partykeller oder Wellnessbereich genutzt werden kann.

Hier ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich (z.B. Töpferei, Internetversandhandel, freier Beruf).

Es gibt zwei Terrassen: Eine mit Markise im Osten für ein gemütliches Frühstück und eine im Westen für das abendliche Entspannen.

Die Zentralheizung von 2006 wird mit Gas betrieben und kann alternativ mit einem separaten Heizkessel (Holz) befeuert werden. Ein Energieausweis (Energieeffizienzklasse G) sowie eine Dichtheitsprüfungsnachweis (Abwasser) liegen vor.

Das nur leicht geneigte Grundstück hat Platz für eine Spielwiese – auch ein Nutzgarten ist möglich.

## Ausstattung

Große Süd-Ost-Terrasse mit Markise, kleine Süd-West-Terrasse mit Buchenhecke,

Hauseingang außen Granit-Platten, Diele mit Solnhofener Fliesen,

hochwertige Massivholztreppe,

im Erdgeschoß: ein großes Bad mit Bidet und großer Badewanne, Dusche und WC zz. behindertengerecht, Gäste-WC, Einbauküche,

im Obergeschoß: ein kleines Bad mit Dusche und Handwaschbecken und separat ein WC mit Handwaschbecken, ausbaufähiger Speicherraum und Möglichkeit für begehbaren Kleiderschrank,

außerdem kann die Etage im Zuge eines Mehrgenerationenhauses als separate Wohnung eingerichtet werden,

im Kellergeschoß: großer Hobbyraum, neben der Gasheizung gibt es die Möglichkeit zur Holzbeheizung (separater Heizkessel) und Einbau einer Sauna, separater Ausgang zur Garage und Carport

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ich freue mich über ernstgemeinte Anfragen mit vollständigem Namen und aktueller Anschrift sowie Telefonnummer. Ein Besichtigungstermin kann dann jederzeit vereinbart werden

## Lage

Die Immobilie liegt in einem begehrten dörflichen Wohnbereich von Wiehl mit angenehmer Nachbarschaft. Im Ort befindet sich ein Kindergarten in nur 3 min Fußweg Entfernung. Die Grundschule wird mit einem Schulbus erreicht (zwei Haltstellen im Dorf). Der gesamte Ort ist als 30 km-Zone ausgewiesen.

Es gibt ein aktives Dorfleben – einen Bolzplatz mit Spielgeräten, Hüttenvermietung und zahlreichen anderen Aktivitäten, besonders für Kinder.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 312 und den MONTI (Taxi on demand zum ÖPNV-Preis plus Aufschlag) angebunden. Die Haltestellen der RB 25 nach Köln und Marienheide sind in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zu den Autobahnauffahrten der BAB A4 in Richtung Köln und Olpe braucht man weniger als 10 min. Wiehl, Bielstein und Drabenderhöhe liegen jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort findet man neben Grund-, Sekundarschule und Gymnasium vielfältigen Einzelhandel, Gastronomie und Ärzte sowie Apotheken.

Als Freizeitangebote in der näheren Umgebung gibt es Schwimmbäder, Eislaufhalle, Minigolf, Golf, 3 Tennisclubs, Fußballclubs, Skaterpark, neuer Freizeitpark, Tropfsteinhöhle, Wildpark, Talsperren zum Wandern und Baden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	240,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Giebelansicht von Süden

# Exposé - Galerie



Stellplätze, Carport, Garage



kleine Terrasse Hauseingang

# Exposé - Galerie

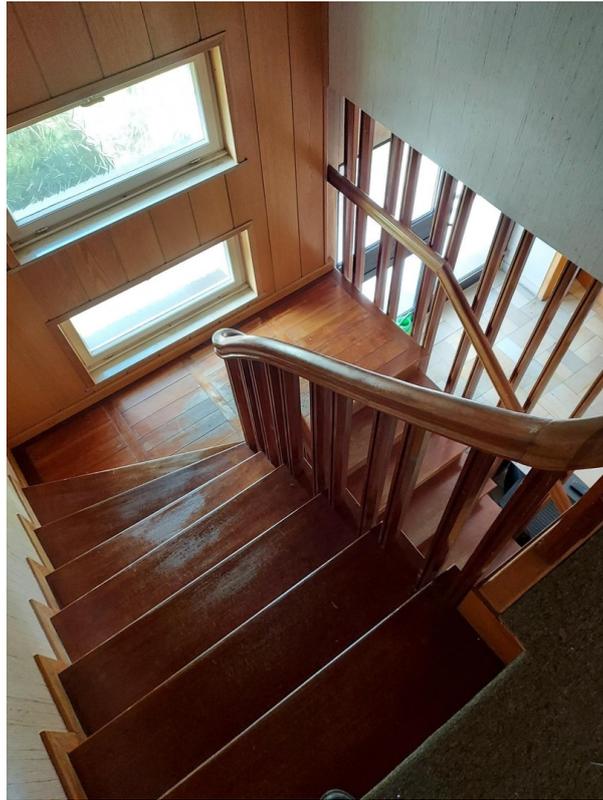


Terrasse über Carport



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eßzimmer



Schlafzimmer, Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gäste-WC, Erdgeschoss



Badezimmer, Erdgeschoss



Badezimmer, Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

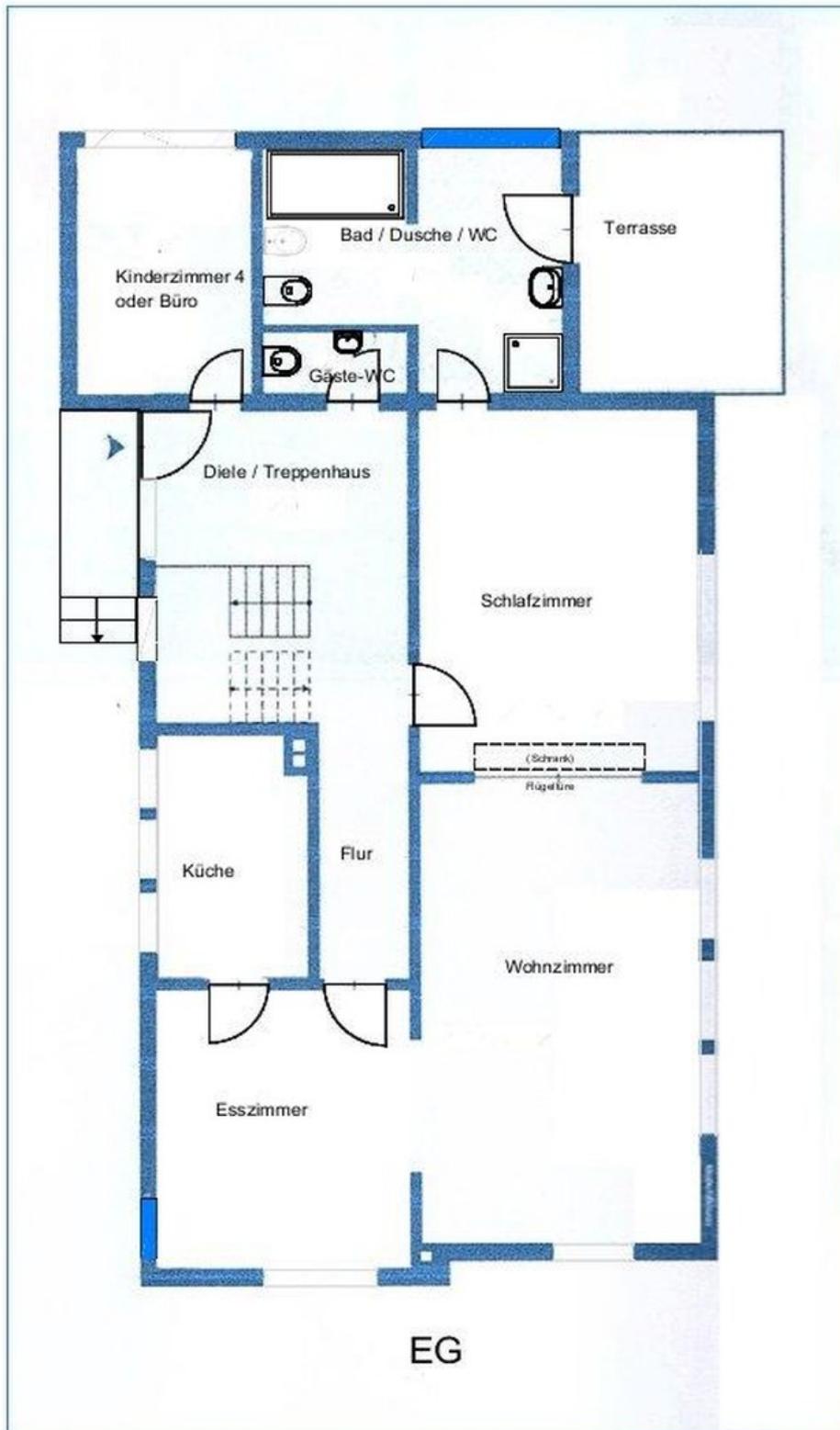


Schlafzimmer, Obergeschoss



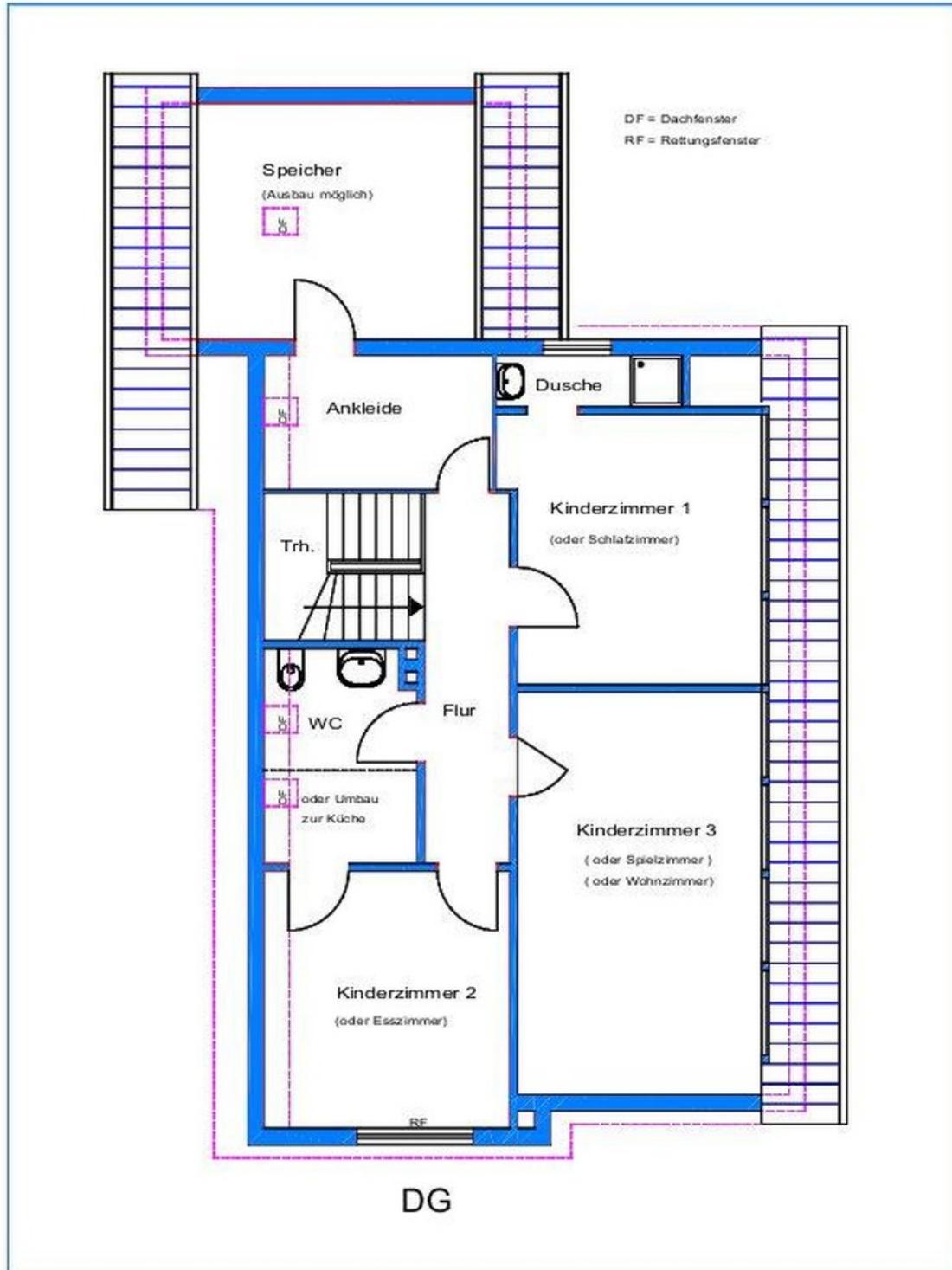
Schlafzimmer, Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



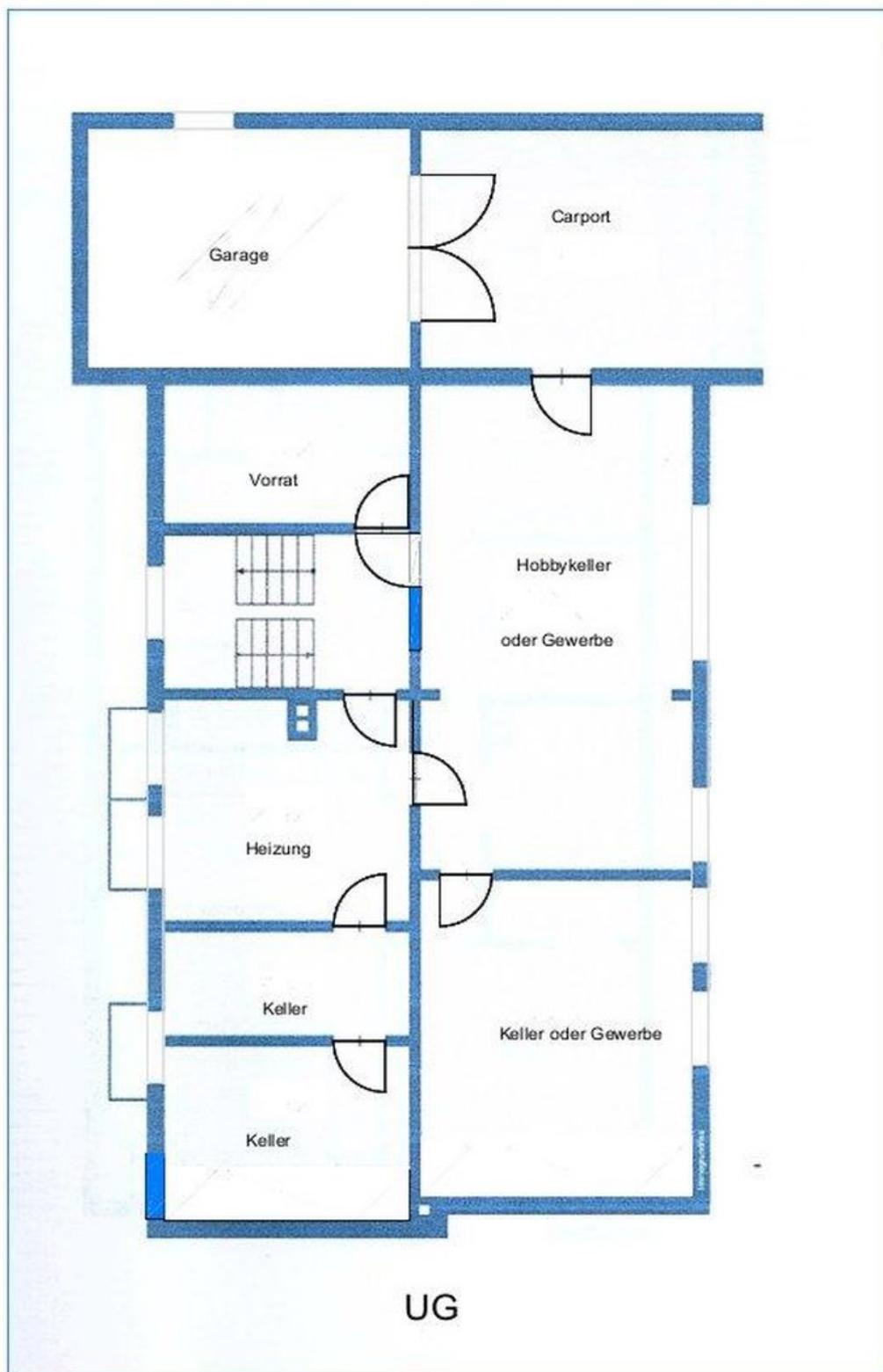
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss