

Exposé

Einfamilienhaus in Windeck

Großzügiges Wohnhaus mit 2 Einheiten, Kamin, Sauna und Garten; Ihr Zuhause & Rückzugsort! prov.frei.



Objekt-Nr. **OM-328330**

Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

51570 Windeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahmedatum	01.07.2025
Grundstücksfläche	927,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	291,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig gebaute Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten in Windeck-Herchen bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Einfamilienhaus. Mit 291 m² Wohnfläche, moderner Ausstattung, einem idyllischen Garten und zahlreichen Highlights wie Kamin, Sauna und großer Loggia ist dieses Haus ideal für Familien und Naturfreunde.

Die erste Wohneinheit bietet auf 156 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine großzügige Küche mit Speisekammer und einen 50 m² großen Wohn-Essbereich mit Zugang zur überdachten Loggia (35 m², Süd-West-Ausrichtung). Der Kamin in der offenen Diele sorgt für Behaglichkeit, und moderne Ausstattung wie Fußbodenheizung und ein Dusch-WC im Hauptbad runden den Komfort ab.

Die zweite Wohneinheit (135 m²) begeistert mit einer eigenen Naturstein-Terrasse, einem großzügigen Schlafzimmer mit Süd-Terrasse, einem Gästezimmer und einem exklusiven Bad (Regendusche, Trapezbadewanne). Ein Wohnzimmer mit Gartenblick, eine moderne Küche mit Fußbodenheizung, eine zentrale Diele mit Kaminofen und ein zusätzlicher Raum für Hobby oder Home-Office bieten vielseitige Möglichkeiten. Sauna, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC machen diese Einheit perfekt.

- Stellplätze: Sechs Stellplätze, davon zwei im Carport und Garage
- Flexibilität: Beide Einheiten sind über das Treppenhaus (Eichenholz) verbindbar
- Dachboden: Die Dachbodenfläche von 12x12 Metern bietet Stauraum und Erweiterungsmöglichkeiten
- Dachflächen: Ideal ausgerichtet nach Südost bzw. Südwest, perfekt für eine Photovoltaikanlage.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet eine Oase der Erholung:

- Rosenbögen, Obstbäume und Beerensträucher
- Kinderturm mit Sandkasten und Schaukel
- Gewächshaus und Beete für den eigenen Gemüseanbau
- Großes Hühnerhaus mit Vorraum und Freilauf
- Schuppen und Hobbyraum/Werkstatt (beheizt)
- Überdachung für Feuerholz und Lagerung.

Ausstattung

- Echtholzparkett-, Fliesen- und Natursteinböden
- Nachhaltige Holzfenster mit überwiegend Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden und Torantrieb
- 100 Mbit/s DSL (Glasfaser wird aktuell im Ort ausgebaut)
- Moderne Einbauküchen mit Marken-Geräten
- Gasheizung Viessmann Vitodens 300-W mit großem Warmwasserspeicher
- zwei Regenwasserzisternen für nachhaltige Wassernutzung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Einmalige Gelegenheit: Es besteht die Option, ein 834 m² großes, auf der Südseite angrenzendes Grundstück zu pachten oder ein Vorkaufsrecht zu erhalten.

Ihr Traumhaus wartet!

Eine allgemeine Finanzierungsbestätigung oder ein Kapitalnachweis sind bei der Besichtigung vorzulegen. Vereinbaren Sie gerne unter Angabe Ihrer Kontaktdaten einen Termin und freuen Sie sich auf diese provisionsfreie einmalige Immobilie.

Lage

Das Haus liegt in einer sehr guten Wohnlage (ruhige Sackgasse) in der Ortschaft Herchen, die ein staatlich anerkannter Erholungsort im idyllischen Windecker Ländchen ist. Im Ort gibt es einen Hofladen, Gastronomie, Freizeitangebote, Ärzte, Kindertageseinrichtung, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium. Die perfekte Kombination aus Naturidylle und Stadtnähe: In Herchen wohnen Sie umgeben von Grün und genießen gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Städte Köln, Bonn und Siegen sowie den Flughafen Köln/Bonn. Hier finden Sie einen Ort, der Arbeiten, Wohnen und Erholen vereint.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



WE 1 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WE 1 Küche mit Schiebetür



WE 1 offenes Esszimmer

Exposé - Galerie



WE 1 Esszimmer Balkonzugang



WE 1 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WE 1 Bad mit Wanne und DuschWC



WE 1 Dusch-Bad

Exposé - Galerie



WE 2 Kaminzimmer



WE 2 Wohn- oder Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WE 2 Küche



WE 2 Schlaf- oder Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WE 2 Kinderzimmer

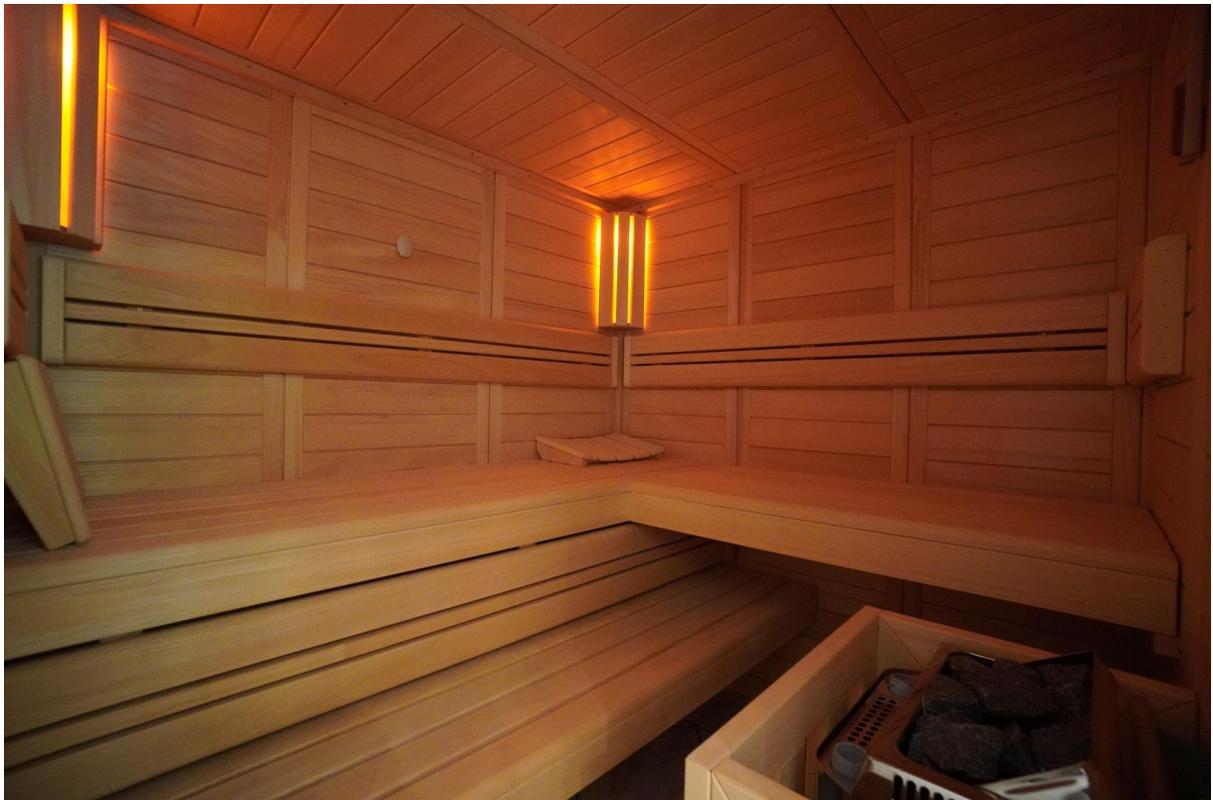


WE 2 Bad mit Walk-In-Dusche

Exposé - Galerie



WE 2 HWR mit Dusche und Sauna



WE 2 Sauna mit Abachi-Holz

Exposé - Galerie



Naturstein-Terrasse



Sonnenbalkon überdacht

Exposé - Galerie



Vogelperspektive

Exposé - Grundrisse



Wohnheit 1



Wohnheit 2