

Exposé

Einfamilienhaus in Windeck Wohnen wo Andere Urlaub machen



Objekt-Nr. **OM-329717**

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Osthege

Geibelstr. 11
51570 Windeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.086,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	319,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem ca. 1086m² großen Grundstück steht das 2004 gebaute Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Das geräumige und hervorragend geschnittene Haus mit rund 319m² Wohnfläche kann als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Mehrgenerationenhaus auf drei getrennten Etagen, mit Kleingewerbe, Ferienwohnung oder Homeoffice genutzt werden.

Das Grundstück ist im hinteren Bereich blickdicht eingezäunt. Die sonnige ca. 45m² Terrasse ist überwiegend überdacht. Ein beheizter Swimmingpool mit Außendusche schließt sich im Süden direkt an die Terrasse an und bietet viel Raum zum Entspannen. Eine Rasenfläche im Westen – eingerahmt von Büschen – sowie ein kleines Gerätehaus sind ebenfalls vorhanden. Der Garten ist gepflegt und naturnah mit einem zusätzlichen Hochbeet angelegt.

Im vorderen Bereich zur Straße befinden sich die Auffahrt zur Garage, Stellplätze sowie ein Vorgarten mit einem kleinen Steingarten. Als Blickfang steht hier ein Fahnenmast.

Die mehr als 300m² Fläche verteilen sich auf ca. 120m² jeweils im Erd- und Obergeschoss sowie ca. 75m² im Dachgeschoss.

ErdgeschossWohnzimmer, Esszimmer, Küche, Arbeits-/Schlafzimmer, Duschbad, Hauswirtschaftsraum.

Obergeschoss5 Schlafzimmer, Hauptbad, Duschbad

DachgeschossWohn-/Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Bad, Abstellräume

TreppenhausZentral abgetrennt

Doppelgaragemit Hausanschlussraum

Alle Wohnräume sind mit Netzwerk- und Sat-Anschlüssen ausgestattet. Z.Zt. besteht ein 50Mbit DSL Anschluss. Glasfaseranschluss ist beantragt.

Das gesamte Haus (incl. Garage) wird über die zentrale Waterkotte Wärmepumpe beheizt, im Sommer gekühlt und mit Warmwasser versorgt (A+). Fußbodenheizung in EG, OG und Garage. Niedertemperaturheizkörper im DG. Im Wohnzimmer zusätzlich ein Holzofen der auch im Obergeschoss nachgerüstet werden könnte.

Für eine Photovoltaikanlage ist ein freier Zählerplatz vorhanden.

Über eine 10m³ Regenwasserzisterne werden die Toiletten im Erd- und Obergeschoss, die Waschmaschine im Erdgeschoss sowie die Gartenbewässerung und der Pool versorgt. Die Regenwassernutzung ist nicht nur umweltfreundlich sondern spart auch Wasserkosten.

Ausstattung

Große Fenster und eine umfangreiche Elektroausstattung in allen Räumen. Die Wände zu den Abstellräumen im Dachgeschoss könnten entfernt werden um die Einliegerwohnung um einige Quadratmeter zu vergrößern. Der Einbau einer PV-Anlage auf dem Dach - Süd-West bzw. Nord-Ost Ausrichtung) ist möglich. Starkstrom für die Installation einer Wallbox in der Garage ist vorhanden. Die Garage ist groß genug um sich einen kleinen Arbeitsbereich mit viel Stauraum einzurichten. Am Caravanabstellplatz ist eine zusätzliche separat abgesicherte Stromversorgung (CEE Wandsteckdose) vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei ernstgemeintem, echtem Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin über die angegebene Telefonnummer oder E-Mail-Adresse unter Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Personal- oder Identitätsausweis sind zum Besichtigungstermin vorzulegen.

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtum vorbehalten.

Als Rechtsgrundlage dient ausschließlich der notariell geschlossene Kaufvertrag.

Laufende Kosten

Strom (Heizung 7343kWh): 1939,19€/Jahr 161,60€/Monat

Wasser / Abwasser / Regen: 1175,35€/Jahr 97,95€/Monat

Abfall RSAG: 339,03€/Jahr 28,25€/Monat

Grundsteuer B: 1684,50€/Jahr 140,38€/Monat

Wohngebäudeversicherung: 904,86€/Jahr 75,41€/Monat

Schornsteinfeger: 40,00€/Jahr 3,33€/Monat

Gesamt (Stand 2023): 6082,93€/Jahr 506,92€/Monat

Endausbau Straße ca. 8000€

Lage

Die Immobilie liegt im Windecker Ortsteil Rosbach-Obernau. In der direkten Nachbarschaft finden Sie Bestandsimmobilien und Neubauten in einem sehr gepflegten kinder- und familienfreundlichen Umfeld. Grundschule, Kindergarten und Bürgerhaus sind in Obernau fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen gibt es in Rosbach (Gesamtschule), Herchen (Gymnasium und Gesamtschule), Waldbröl (Gymnasium mit bilinguaem Zweig und Gesamtschule).

Der ca. 2km entfernte Hauptort Rosbach bietet Ihnen viele Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Rewe, Aldi, Lidl, Deichmann, NKD, Takko, Tedi, Center-Markt sowie Fachgeschäfte, Friseure, Ärzte, Physiotherapeuten und eine Apotheke.

Freizeitgestaltung in Rosbach: Freibad, Tennisverein, Fußball- und Sportverein sowie verschiedene Kulturangebote (z.B. Kabelmetall und Elmores).

In umliegenden Orten Hallenbad und viele andere Vereine einschl. Karnevalsvereinen.

In Windeck wohnen Sie in einem Gebiet am Rande des Westerwaldes in dem Andere Urlaub machen. Verschiedene Angebote der Gastronomie sind ebenfalls vorhanden.

Bahnanschluss: Ab Windeck-Schladern (RE) Richtung Siegburg (24min), Köln (50min), Aachen (108min). oder Siegen (38min).

Ab Rosbach (S-Bahn) über Schladern Richtung Siegburg (31min), Köln (65min), Köln-Airport (48min).

Ab Windeck-Au (S-Bahn / RE) Richtung Siegburg, Köln, Köln-Airport, Aachen. oder Siegen. Ab Windeck-Au (RB) Richtung Altenkirchen oder Siegen.

Bahnhöfe: Rosbach ca. 2km Entfernung, Windeck-Schladern und Windeck-Au ca. 5km Entfernung. Alle sind mit P+R Parkplätzen ausgestattet.

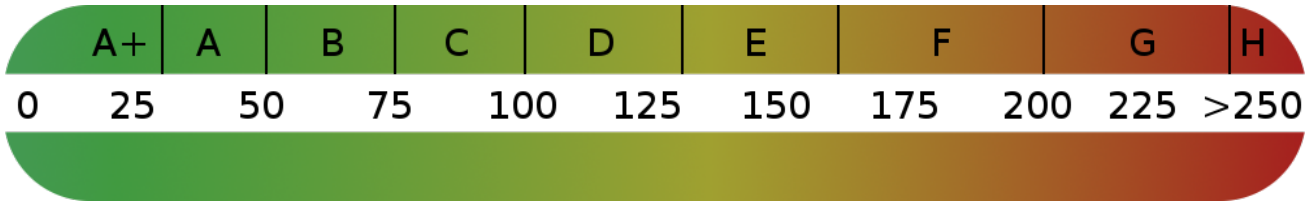
Busverbindungen: Ab Obernau nach Rosbach, Herchen und Waldbröl.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005211644 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 13,75 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

↓
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
24,6 kWh/(m²a)

↑
44,2 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 24,6 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.2021	31.05.2022	Strom netzbezogen	1,8	9.255	1.665	7.589	1,11
01.06.2022	31.05.2023	Strom netzbezogen	1,8	8.202	1.476	6.725	1,13
01.06.2023	31.05.2024	Strom netzbezogen	1,8	7.348	1.322	6.025	1,14
□ weitere Einträge in Anlage							

Vergleichswerte Endenergie ²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

www.ohne-makler.net/expose/329717

Seite 4/18

Exposé - Galerie



Nachtschwimmen



Caravanparkplatz

Exposé - Galerie



Eingang



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Pool



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche DG



Flur/Eingang EG

Exposé - Galerie



Kamin



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Hauptbad OG



Blumenbeet

Exposé - Galerie



Hauptbad OG



Flur OG zur Treppe

Exposé - Galerie



Rückseite, Pool und Terrasse



2. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Steingarten



3. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Aussicht SW



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Sommer



Vorgarten

Exposé - Galerie

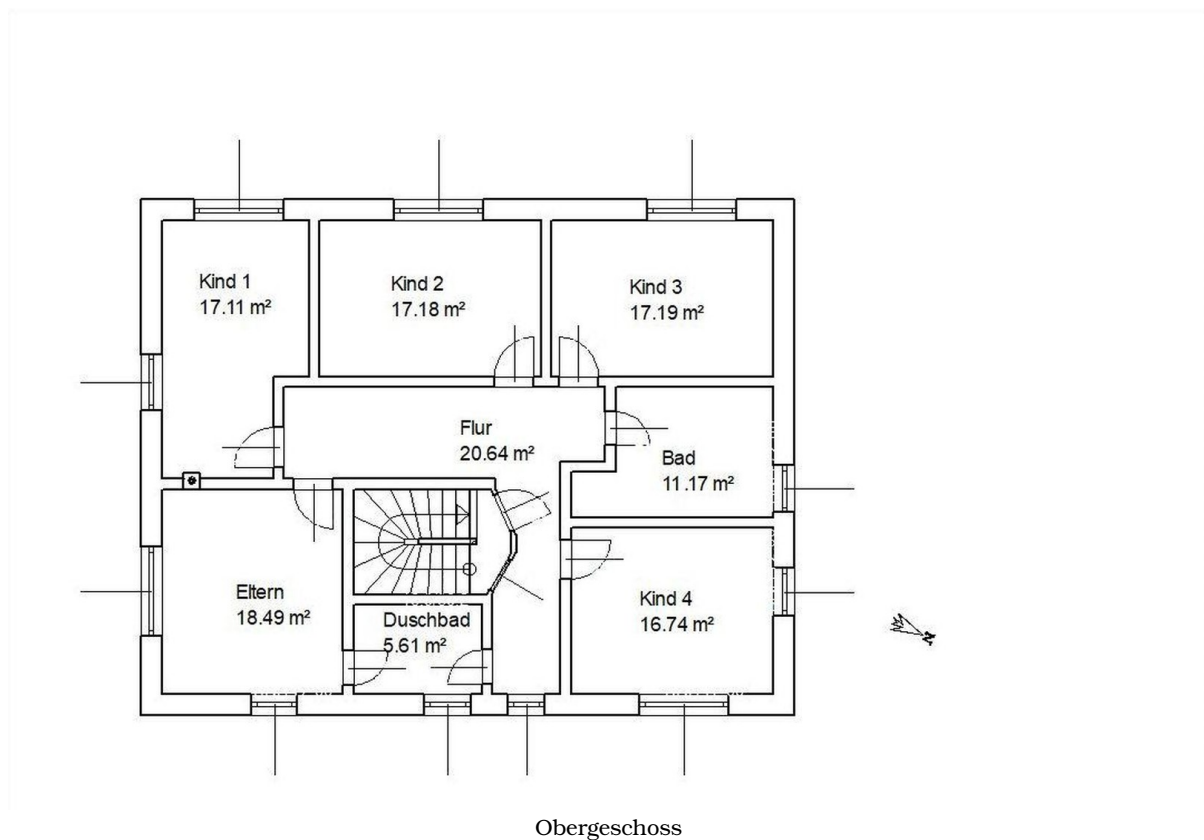
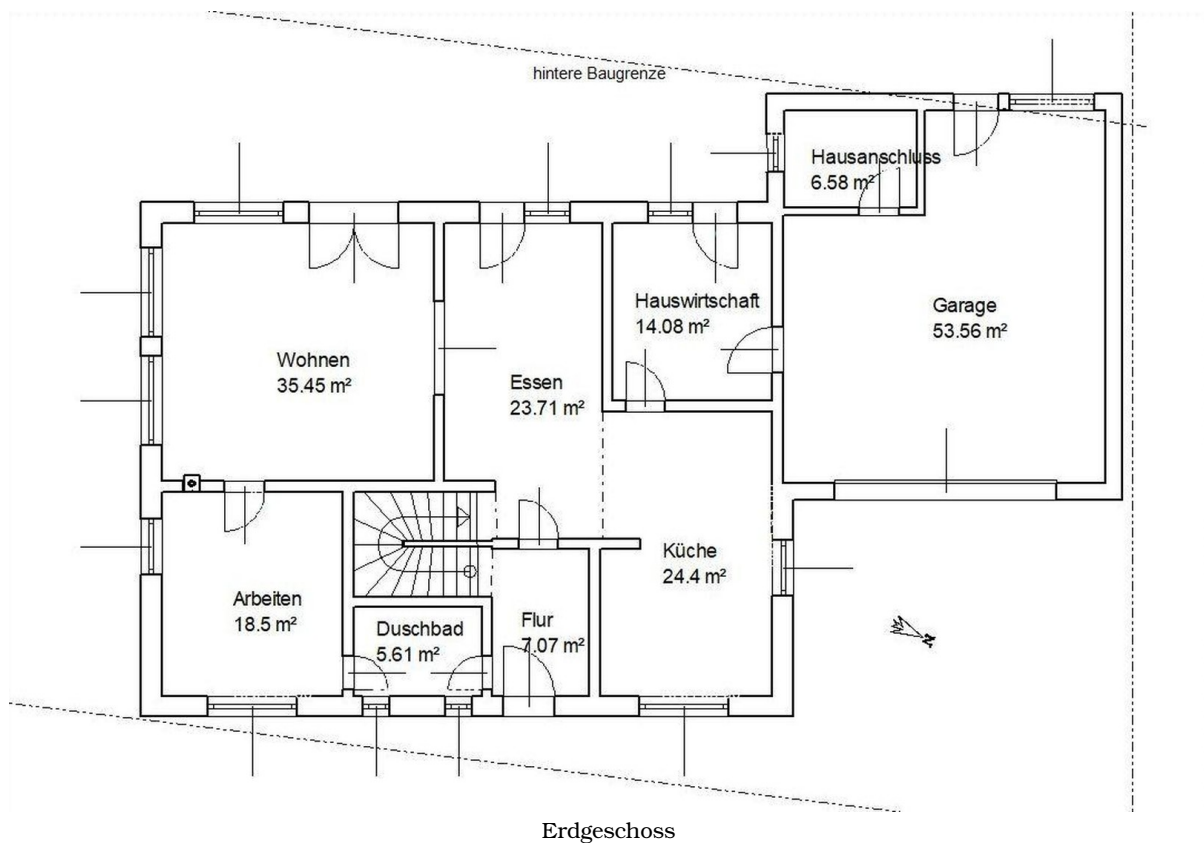


Küche EG

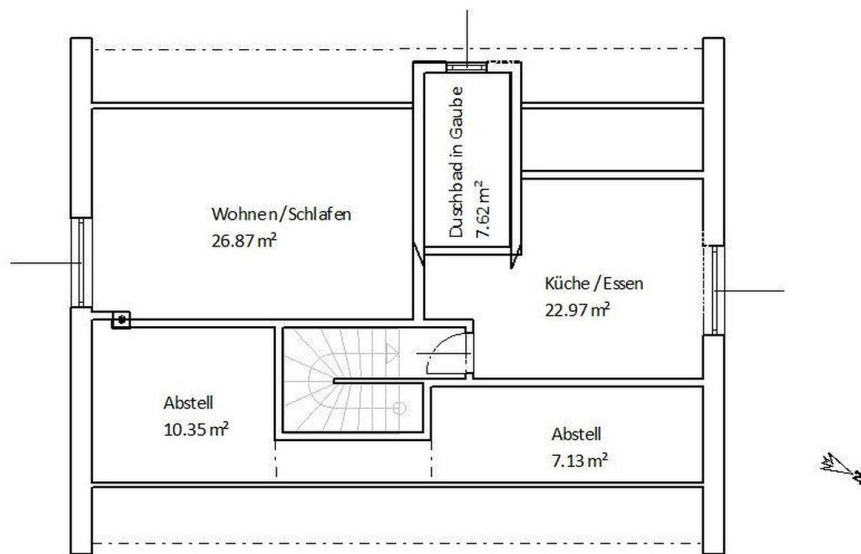


Bad DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss