

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wipperfürth-Ohl

### Neuwertiges, freistehendes 1- bis 3-Familienhaus in ruhiger Lage (Wipperfürth-Ohl)



Objekt-Nr. **OM-223223**

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Mobil: 0152 56791139

51688 Wipperfürth-Ohl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	741,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	15,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	263,80 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig...Familienfreundlich...Modern...

Eigenschaften, die bei diesem Objekt als Erstes einfallen.

Es handelt sich hierbei um ein kernsaniertes, freistehendes Haus, das als Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus auf ca. 750m<sup>2</sup> Grundstück, in einer ausgezeichneten ruhigen Wohnlage (Sackgasse), genutzt werden kann.

Die geräumige und praktische gehobene Unterkunft teilt sich auf 3 Ebenen inkl. Wintergarten auf.

Diese wurde 2019 vollständig saniert und befindet sich dementsprechend in einem neuwertigen Zustand.

Aufgrund der schönen Anordnung der Räume, können die Räume individuell gestaltet werden. Das Haus kann somit auch als 2- oder 3-Familienhaus genutzt werden.

Das Dach wurde komplett erneuert, ausgebaut und mit der Heizungsanlage zusammen 2019 nach den aktuellen KfW-Anforderungen erneuert.

Hochmodern und schön ist die neue Luxus- Einbauküche, inklusive der Markengeräte.

Für Wärme sorgt eine 2019 installierte Fußbodenheizung, zusätzlich zaubert der große Kaminofen ein tolles Ambiente.

Dieses herrliche Anwesen umfasst außerdem einen großen wundervollen Wintergarten, sowie einem großen Garten, worauf man vom großen Balkon ein super Blick drauf.

Zusätzlich gibt es eine Terrasse mit Grillplatz.

Die Immobilie bietet schöne Zimmer, die alle mit hochwertigen Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet sind. Die Zimmer können individuell genutzt werden.

In einige Räume sind die dekorativen Deckenmuster ein Hingucker! Alle doppelverglasten Holzfenster haben elektrische Jalousinen und Fliegennetze.

Die Immobilie bietet mit drei Badezimmern sowie einem separaten Gäste-WC auch viel Platz für Wellness und Körperpflege.

Ihnen stehen außerdem eine Garage und mehrere Stellplätze für Ihr(e) Auto(s) zur Verfügung.

Über der Garage befinden sich außerdem noch zwei Räume, die als Nutzfläche oder Hobby-/ Partyraum genutzt werden können.

Das Haus wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und ist nach Absprache verfügbar.

Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks mit Objekt beträgt 525.000 Euro.

## Ausstattung

Fußbodenheizung, Elektrische Jalousinen und Fliegennetze an allen Fenstern, Kamera- und Überwachungssystem, helle Spotleuchten, hochwertige Fliesen bzw. Granitsteine, 50m Gartenzaun mit Sichtschutz, großer Garten mit Gewächshaus

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Buslinien 336 und 336R sind fußläufig zu erreichen. Unweit sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Kinderspielplätze, Schulen und Kindergarten. Eine gute medizinische

Versorgung und zahlreiche Erholungs-, Sport- und Wandermöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Dank der Bundesstraßen 237 und 256 gelangt man auch mit dem Auto schnell an sein Ziel.

## **Lage**

Die Immobilie liegt in Wipperfürth. Die Hansestadt liegt inmitten der wunderschönen grünen Umgebung des Bergischen Landes. Zahlreiche Wälder bieten in der Mittelgebirgslandschaft ein gut ausgeprägtes Wandernetz und laden zum Bewegen ein. Die Stadt der Talsperren liegt unmittelbar an der Wupper und ist umgeben von zahlreichen Talsperren, die malerisch eingebettet in der Bergischen Landschaft liegen. Wipperfürth kann mit seinem Radwegenetz inmitten von Talsperren und grünen Anhöhen den verschiedensten Ansprüchen gerecht werden.

Die Buslinien 336 und 336R sind fußläufig zu erreichen. Unweit sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Eine gute medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Dank der Bundesstraßen 237 und 256 gelangt man auch mit dem Auto schnell an sein Ziel.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essbereich- Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Wohn-Essbereich 1. OG

# Exposé - Galerie



Essbereich 1.OG

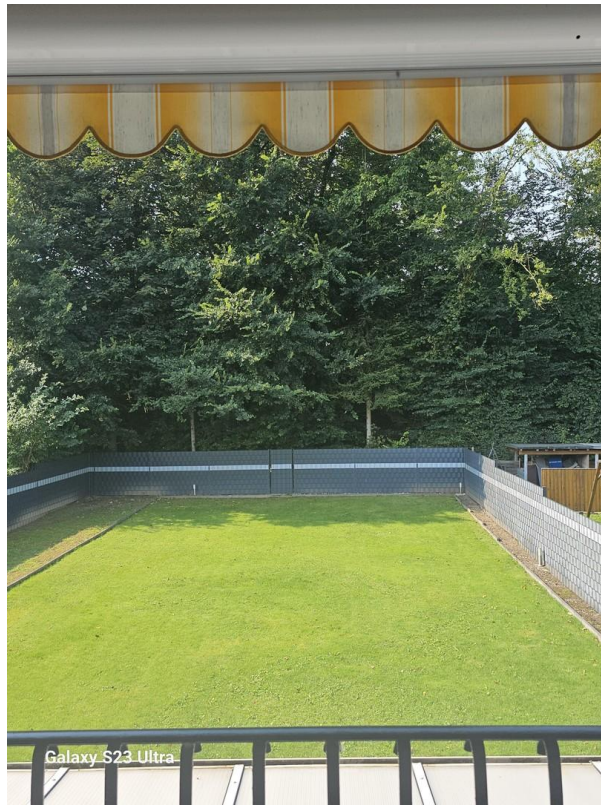


Wohnzimmer Kamin



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



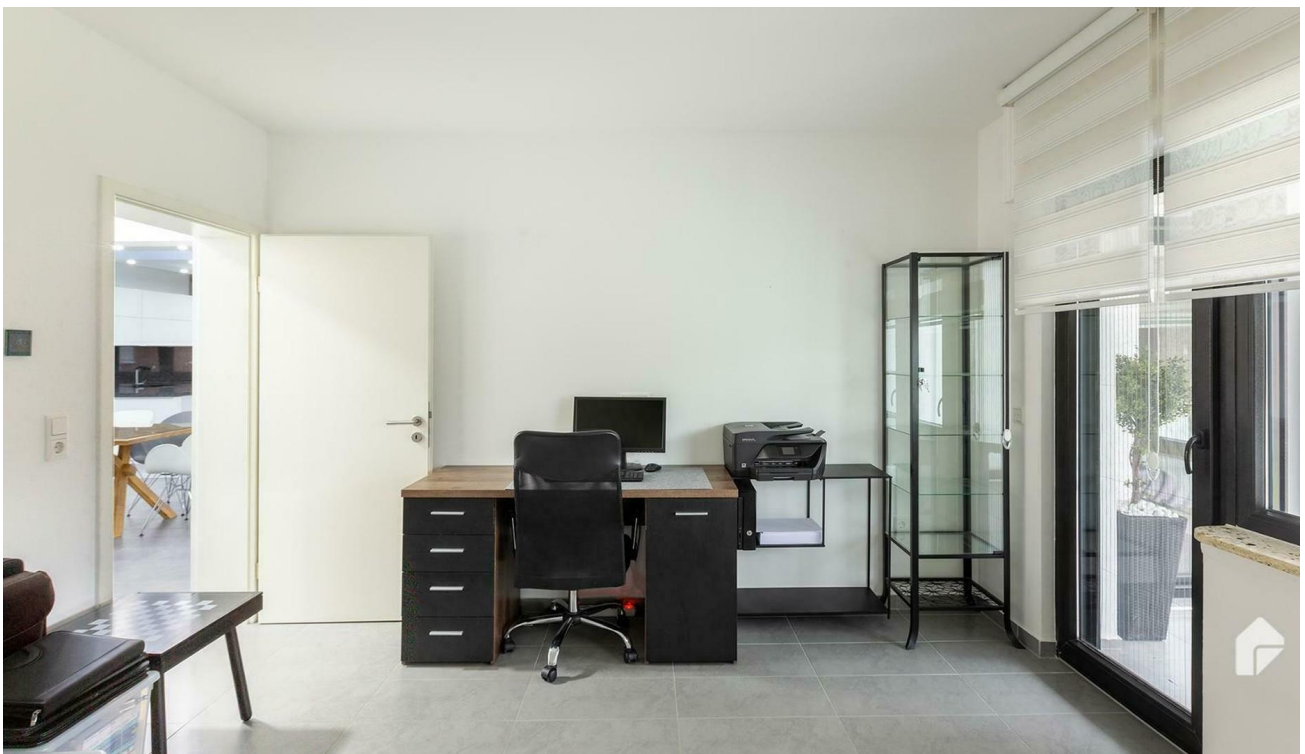
Balkon 1. OG



# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Büro 1. OG

# Exposé - Galerie



Büro 1. OG



Büro 1. OG



Waschküche EG

# Exposé - Galerie



Waschküche EG



Eingang Flur

# Exposé - Galerie



Eingang Flur

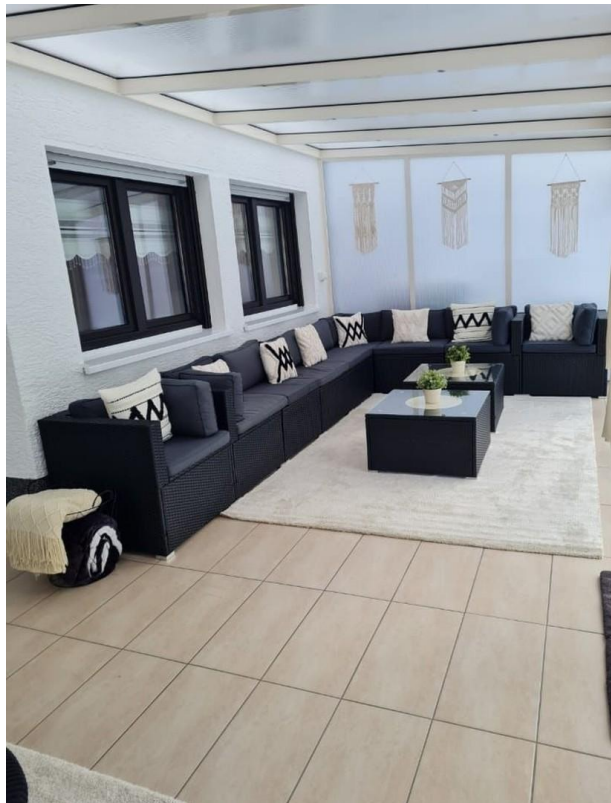


Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Flur

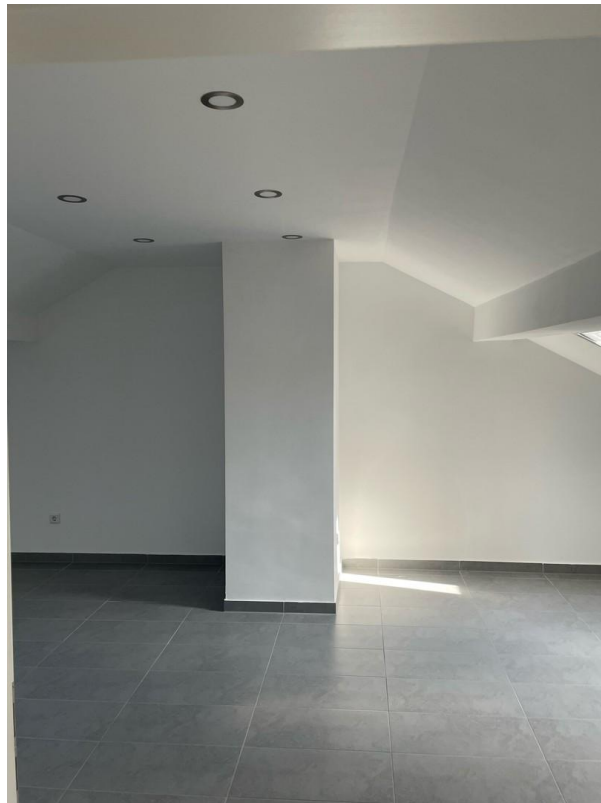


Dachgeschoss Flur

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1. Zimmer

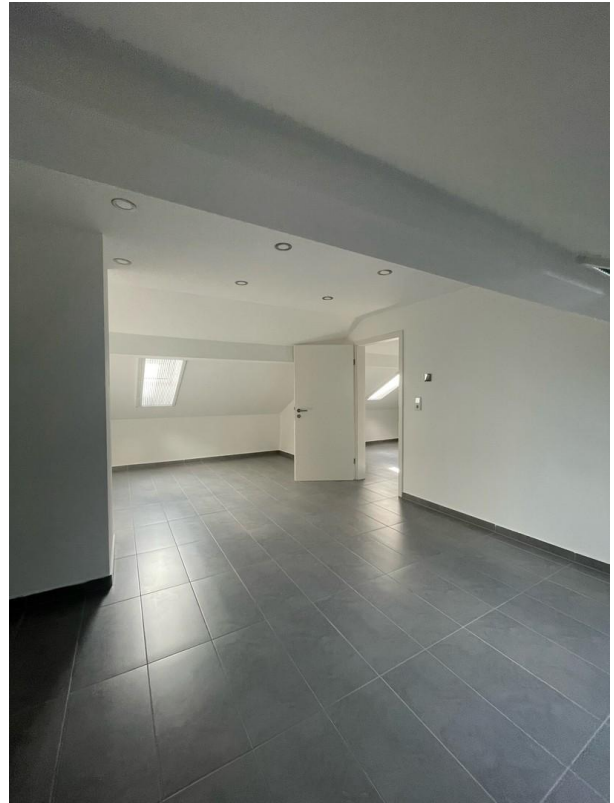


Dachgeschoss 2. Zimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 2. Zimmer



Dachgeschoss 2. Zimmer



DG Bad



# Exposé - Galerie



DG Bad



Hausansicht Vorne

# Exposé - Galerie



Eingang zum Garten



Eingangsbereich

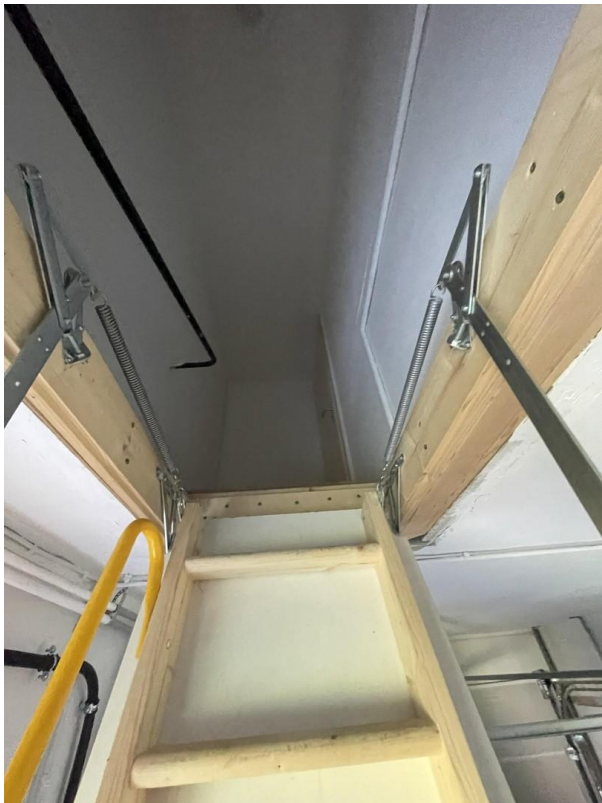


Garage

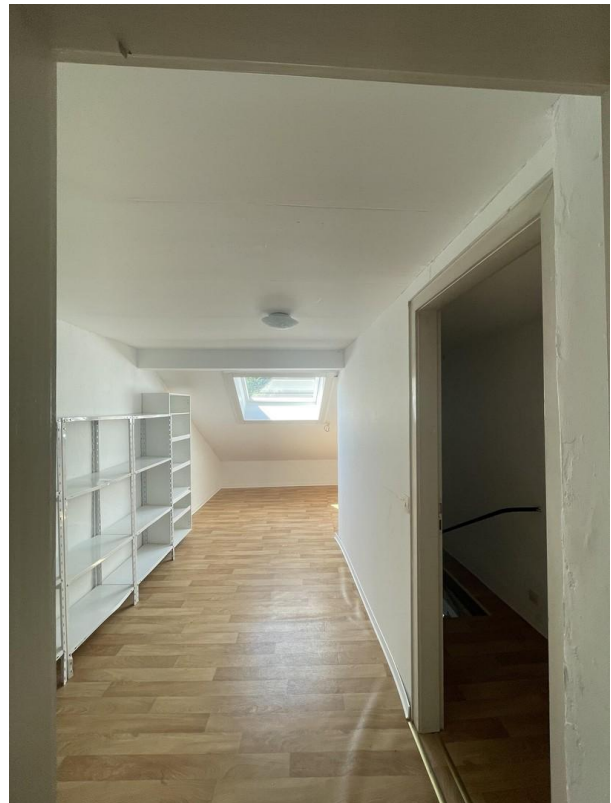
# Exposé - Galerie



Garage



Treppe zu 2 weiteren Räumen



Erstes Zimmer über der Garage

# Exposé - Galerie



Zweites Zimmer über der Garage



Galaxy S23 Ultra

Garten

# Exposé - Galerie



Galaxy S23 Ultra

Garten mit Terrassenblick



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie

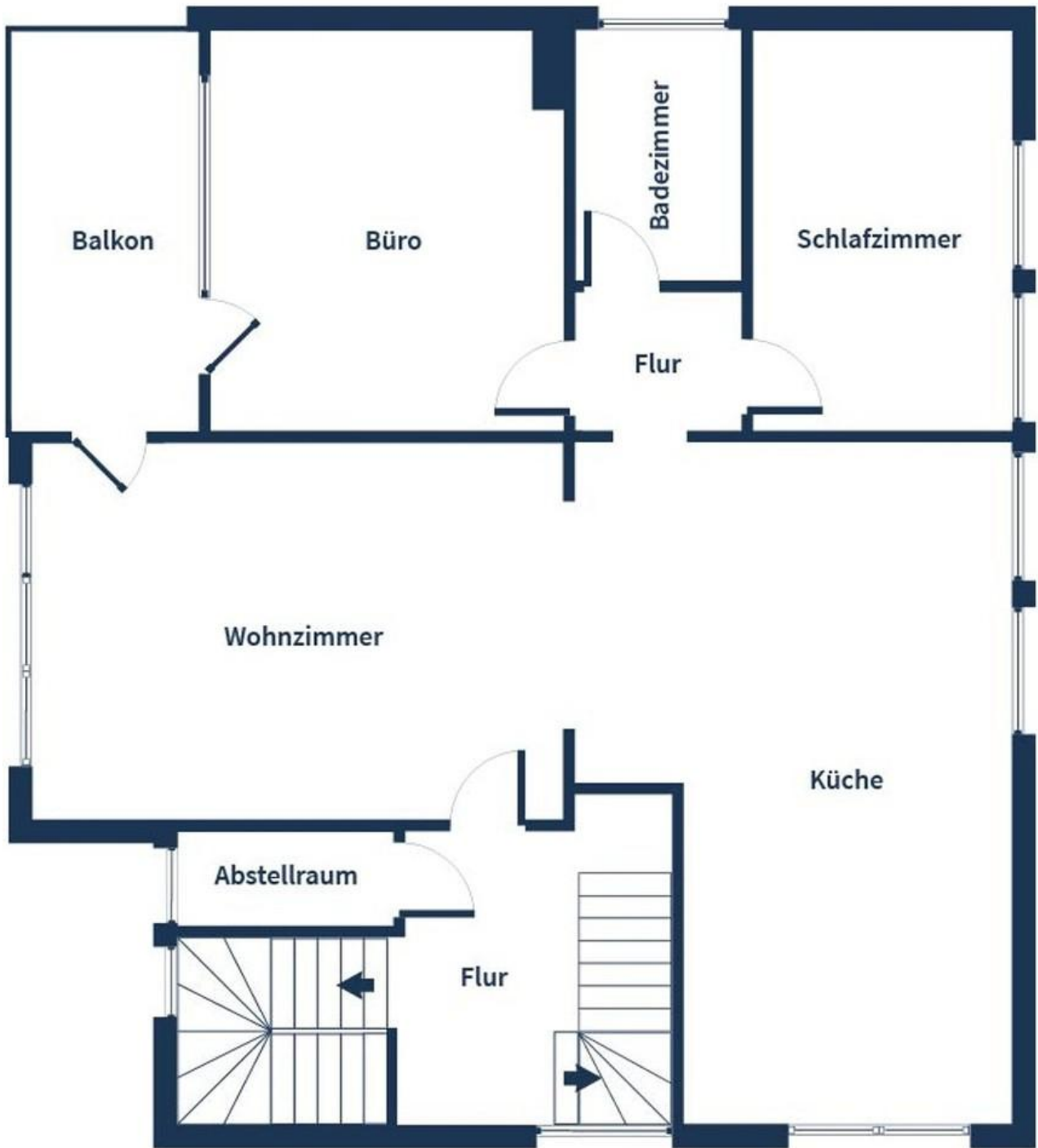


Terasse mit Grillbereich



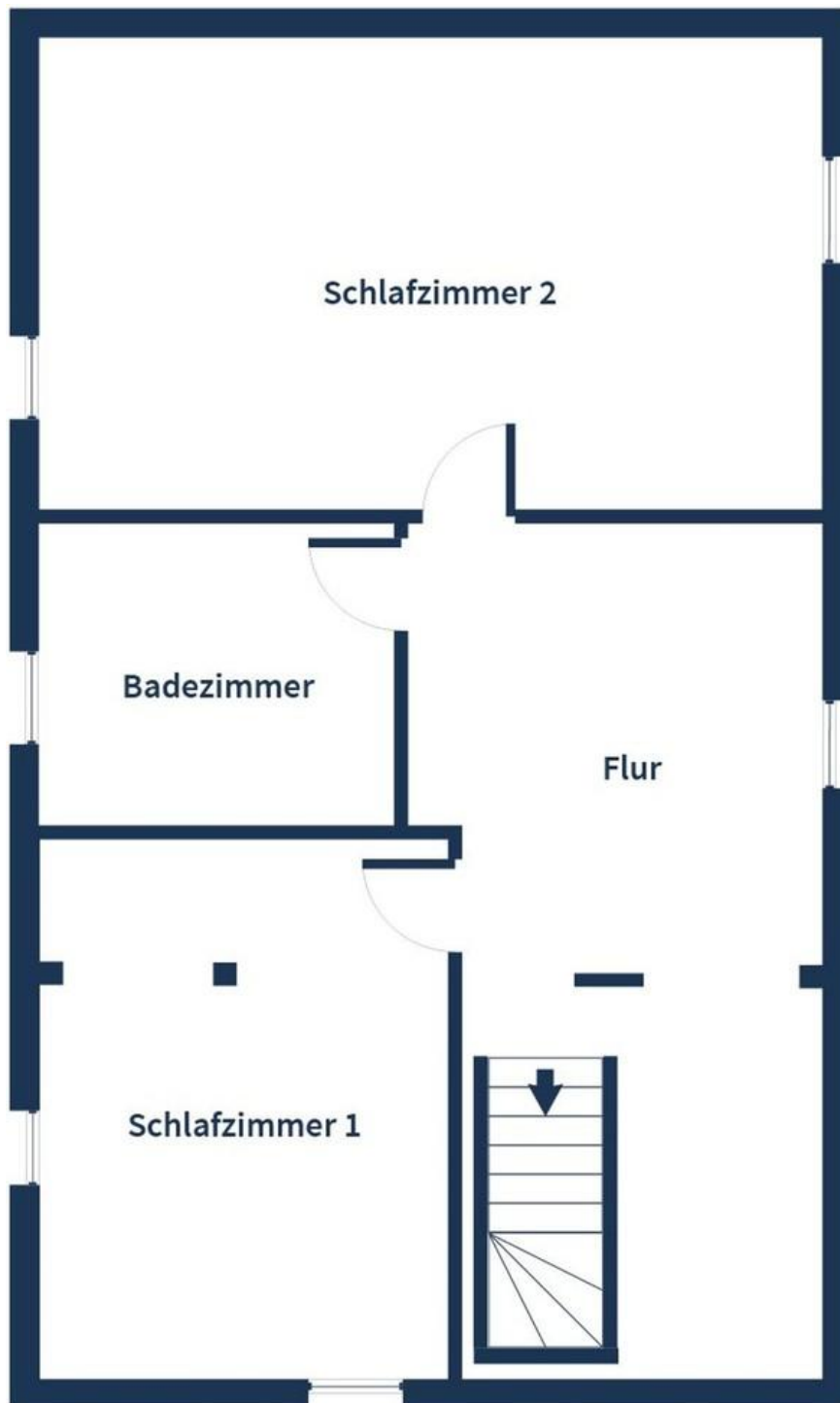
Galaxy S23 Ultra

# Exposé - Grundrisse



Umriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Umriss Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Umriss EG