

Exposé

Einfamilienhaus in Waldbröl

51545 Waldbröl: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-299443

Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Telefon: 0162 1870480

Auf dem Heidberg 25
51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	503,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	247,90 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	19,30 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vielseitiger Neubau mit flexiblem Nutzungskonzept – Für Familien, Investoren und Selbstnutzer, die vermieten möchten

Dieses hochwertig errichtete Haus in Massivbauweise aus Ytong-Stein-Mauerwerk bietet ausgezeichnete Wärmedämmung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über Fenster mit 3-fach Verglasung, die zusätzlich für eine hohe Energieeffizienz sorgen. Der Rohbau ist abgeschlossen, das Grundstück vollständig erschlossen und verfügt über eine vorbereitete Terrasse sowie einen großzügigen Garten.

Flexible Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: Zusätzlicher Wohnraum oder Mieteinnahmen.
- Mehrfamilienhaus: Drei separate Wohneinheiten für Familien oder Investoren.
- Erbpacht des Grundstücks: Finanzierung mit langfristiger Perspektive.
- Ihre bestehende Immobilie kann von uns als Teil des Kaufpreises angerechnet werden.

Individuelle Fertigstellung:

Planen Sie mit uns die Fertigstellung nach Ihren Vorstellungen – zum transparenten Festpreis.

Auch die weitere Gestaltung der Außenanlage, wie z. B. Terrasse, Garten, Carport oder eine Garage, kann nach Wunsch umgesetzt werden.

Machen Sie es zu Ihrem Projekt!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten

Sonstiges

Waldbröl ist Zustand zum Preis 380.000 € plus mögliche Leistungen wie:

- Innenputz
- Estrich
- Elektro mit 1 Zähler
- Fußbodenheizung / Wärmelufpumpe
- Dachgeschoß Wärmedämmung 200mm inkl. Trockenbau
- DG-Teilung nach Wunsch
- Bäder bis 3 Stück nach Wunsch
- Hausanschlüsse
- Außenanlage nach Planung / Wunsch

Zusätzliche Arbeiten je nach Ausführung VB-Sache.

Lage

Lagebeschreibung – Ruhig, familienfreundlich, gut angebunden

Adresse: Auf dem Heidberg 25, 51545 Waldbröl

Das Haus liegt in einem Neubaugebiet in einer ruhigen, naturnahen aber zentrumsnahen Wohngegend mit idealer Infrastruktur:

- Bildung: Grundschulen und Gymnasien sind in 1-2 km Entfernung erreichbar (ca. 3-5 Minuten mit dem Auto).
- Kitas: Mehrere Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls im Umkreis von 1-2 km.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind 5-10 Minuten entfernt, teilweise fußläufig erreichbar.
- Freizeit: Der Naturerlebnispark Panarbora liegt nur 10 Fahrminuten entfernt, Wanderwege und Spielplätze befinden sich in der direkten Umgebung.
- Verkehrsanbindung: Die Autobahn A4 ist etwa 15 Minuten entfernt, Busverbindungen führen direkt in Nachbarstädte wie Gummersbach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

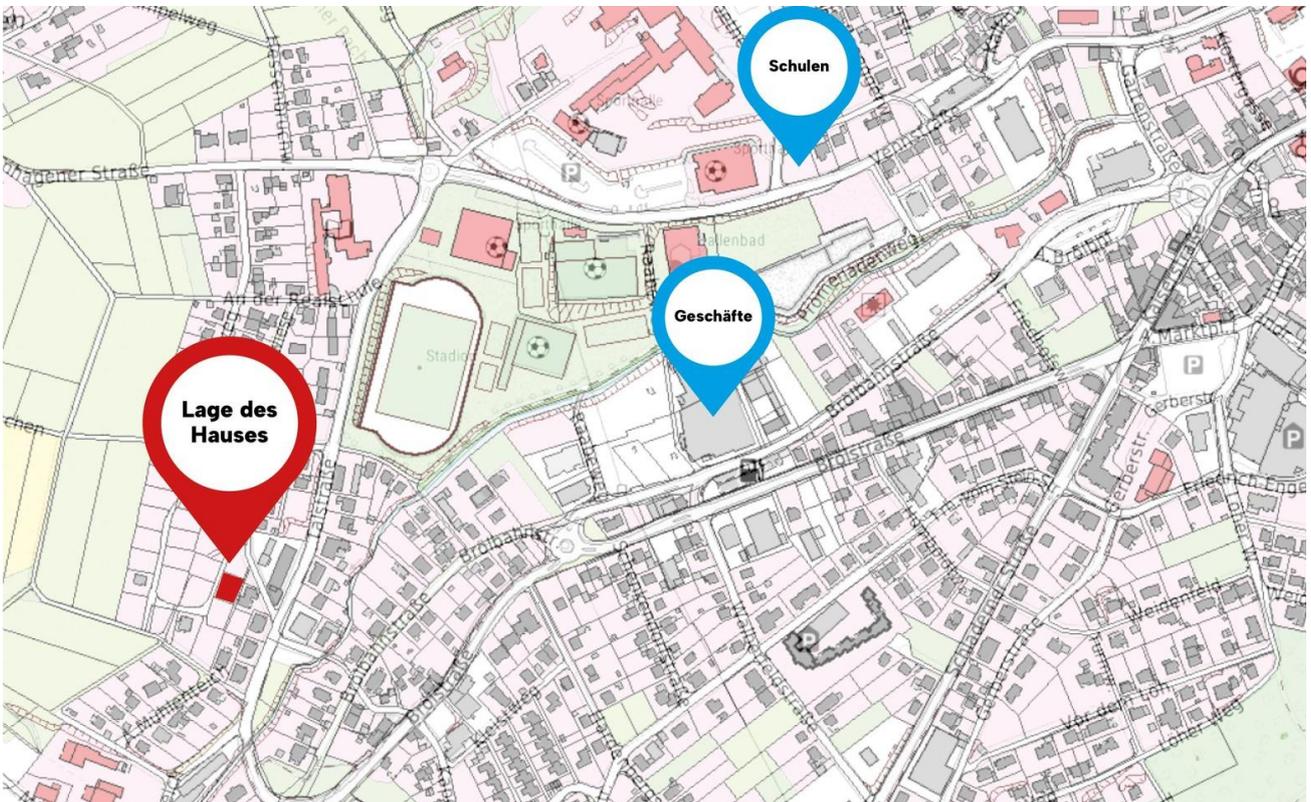


Lage01

Exposé - Galerie

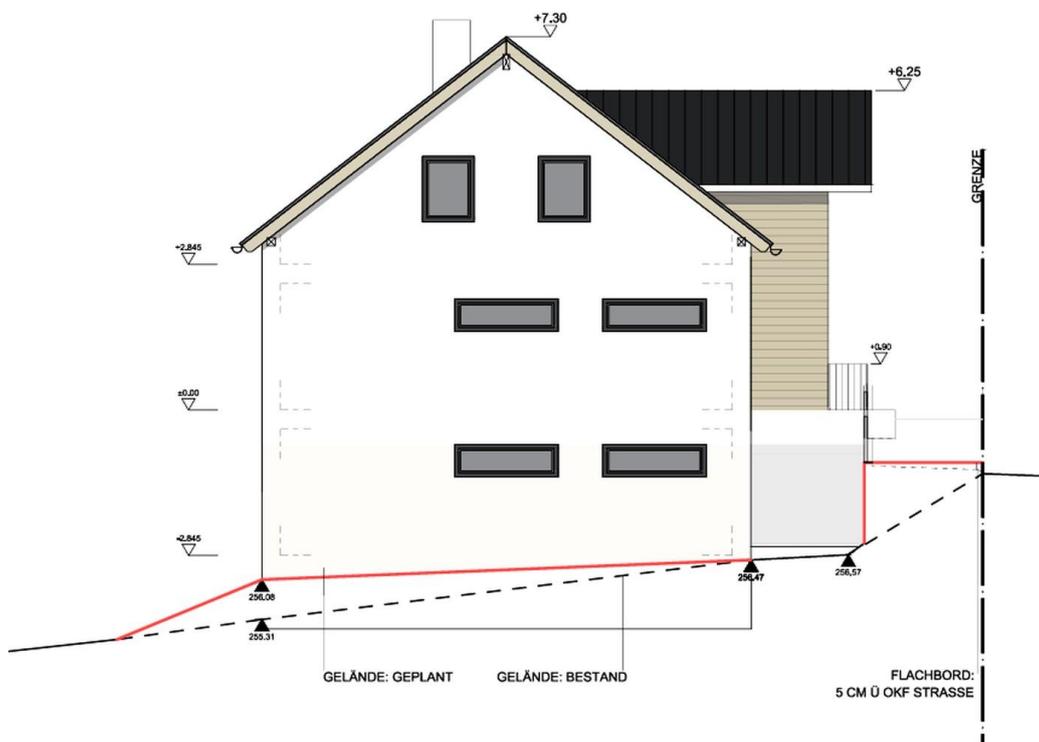
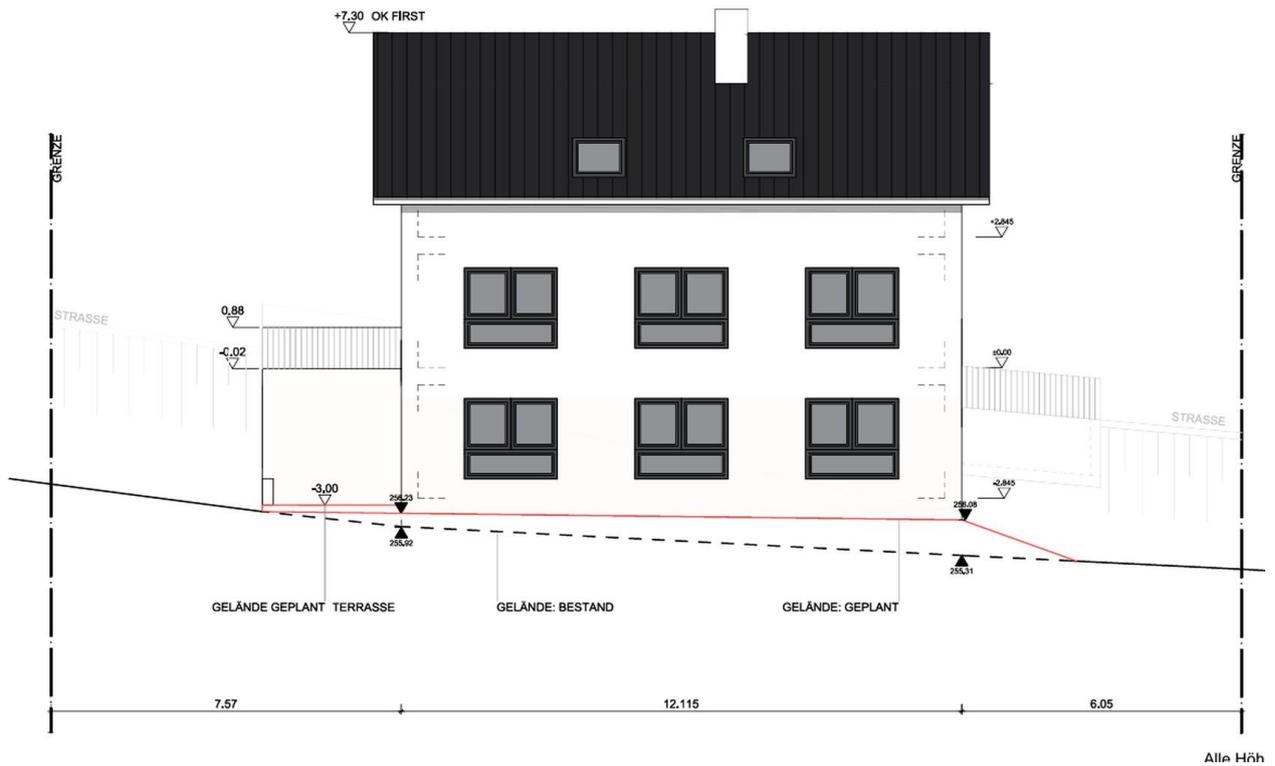


Lage02

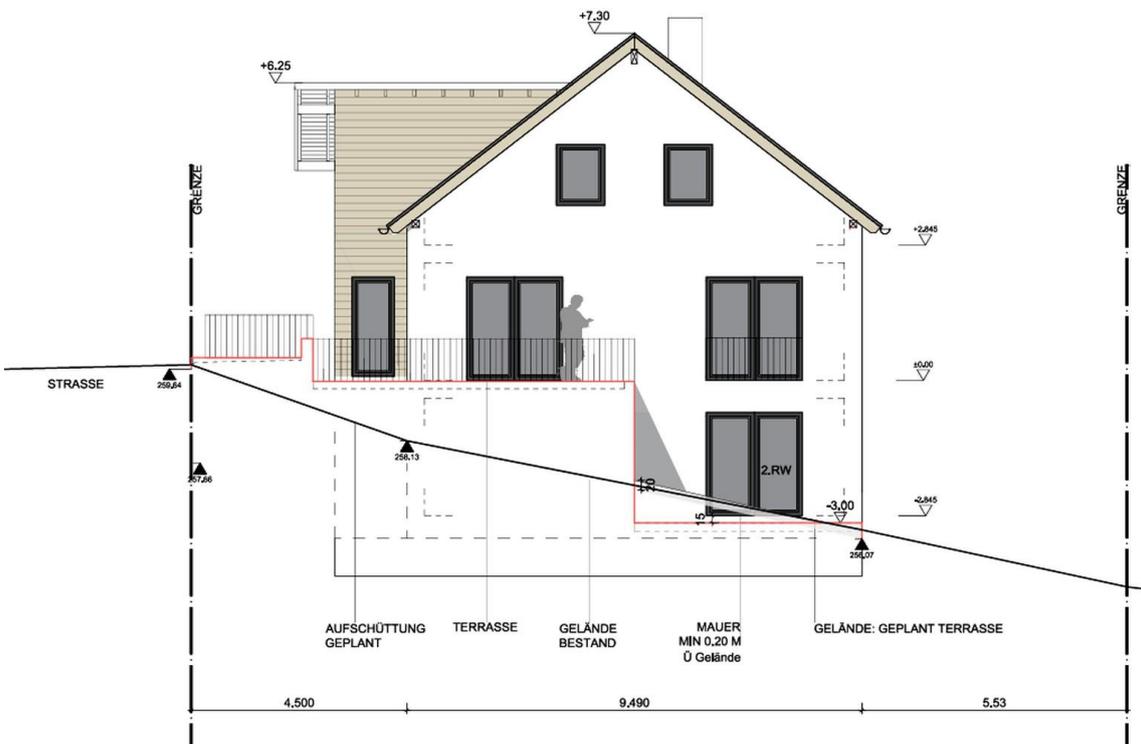


Lage03

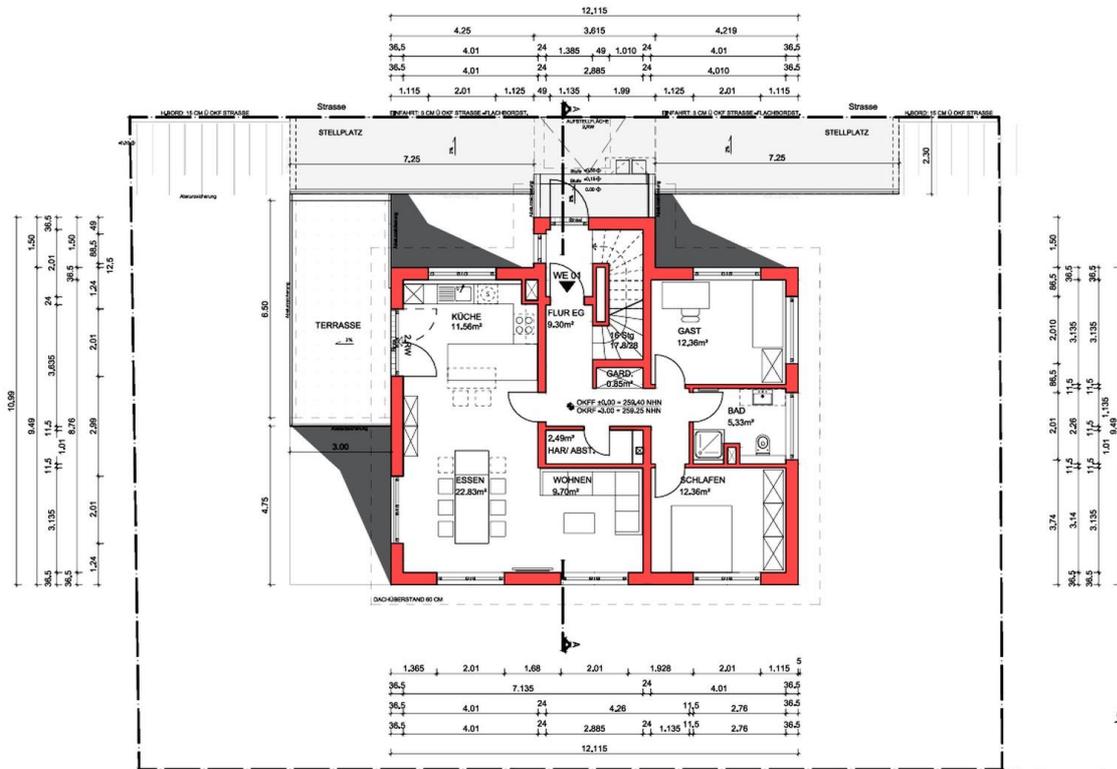
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

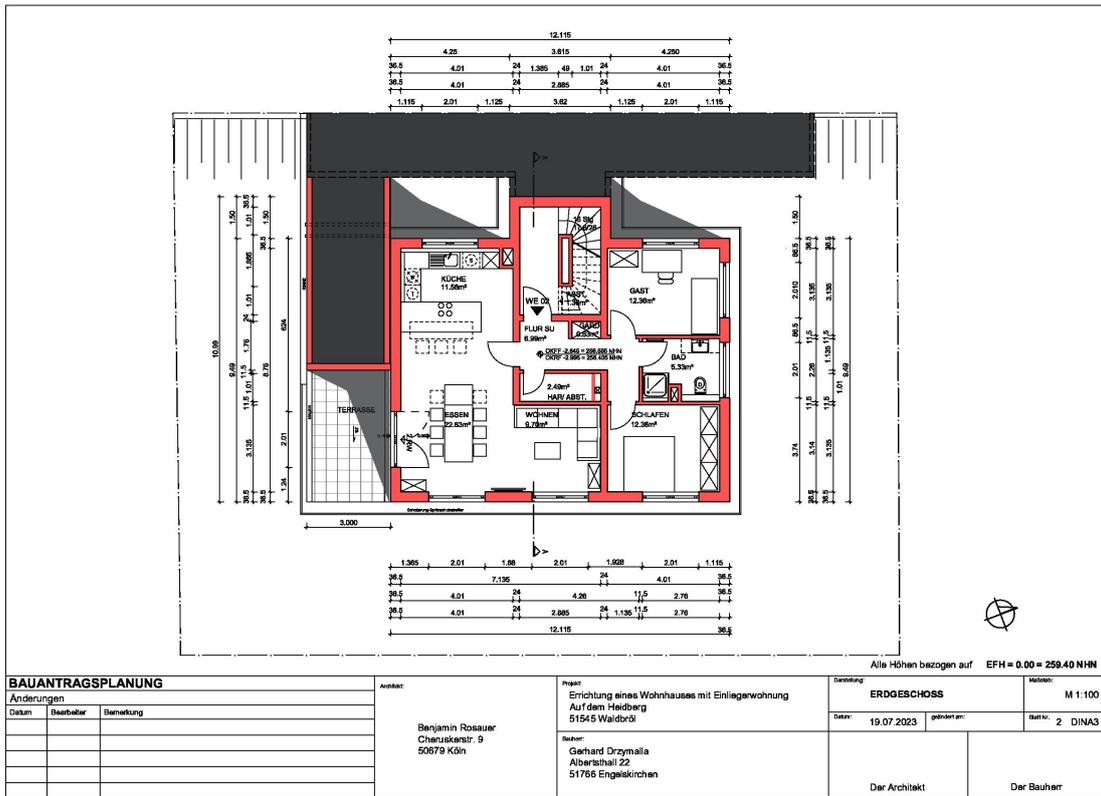


Exposé - Galerie

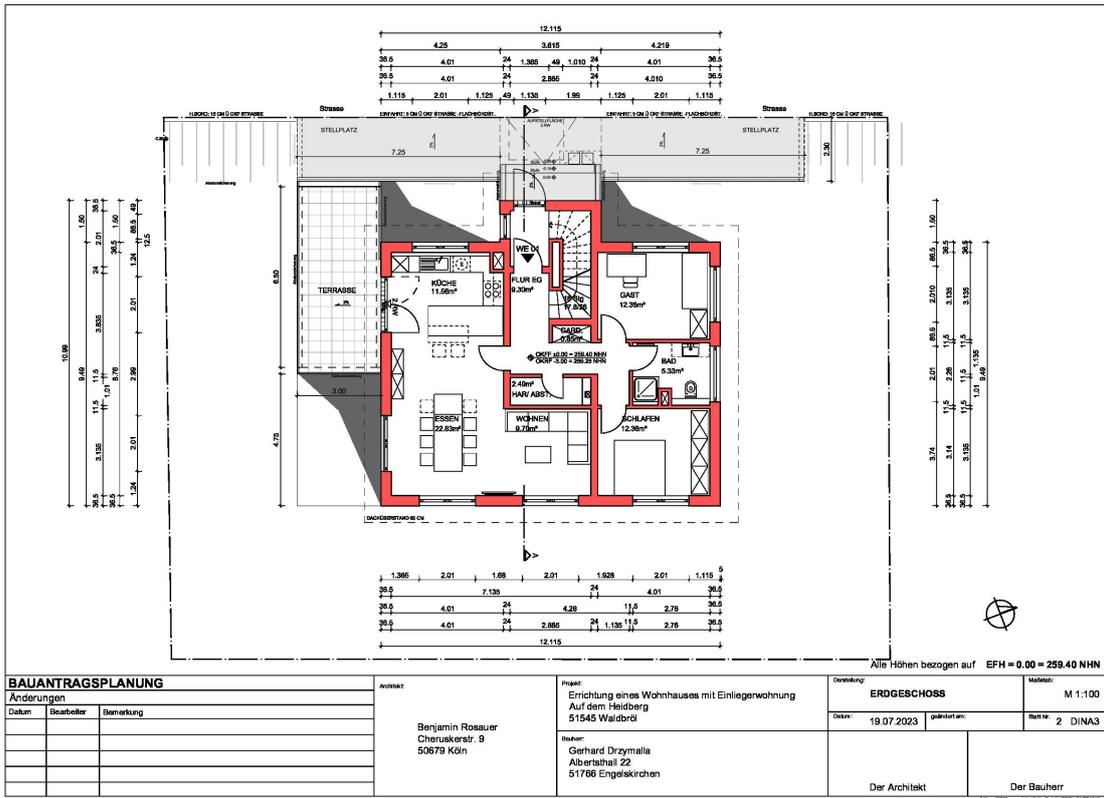


Alle Höhen bezogen auf EFH = 0.00 = 2!

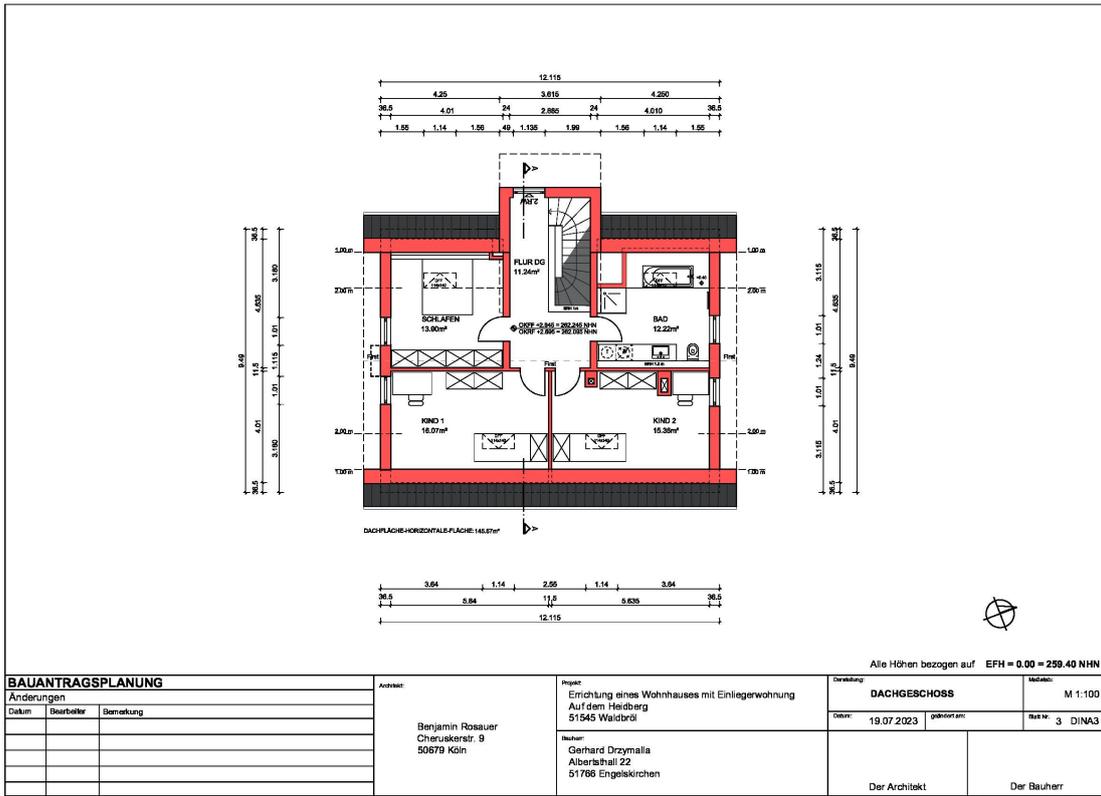
Exposé - Grundrisse



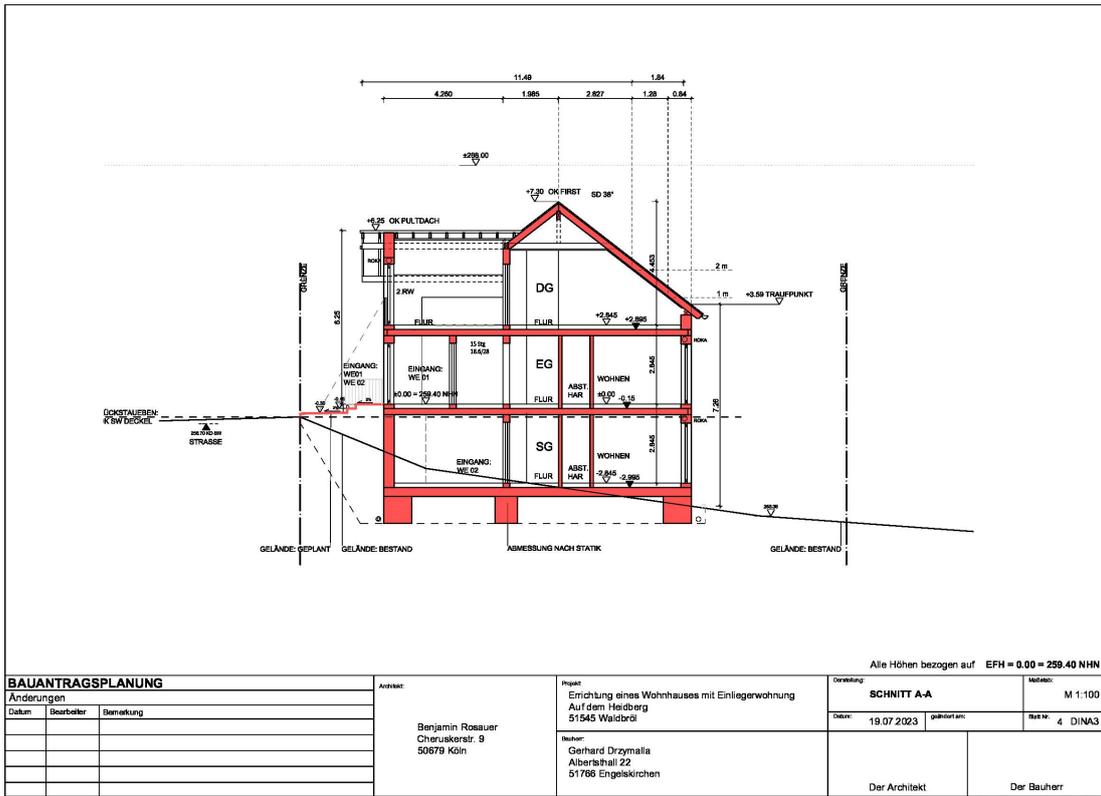
Exposé - Grundrisse



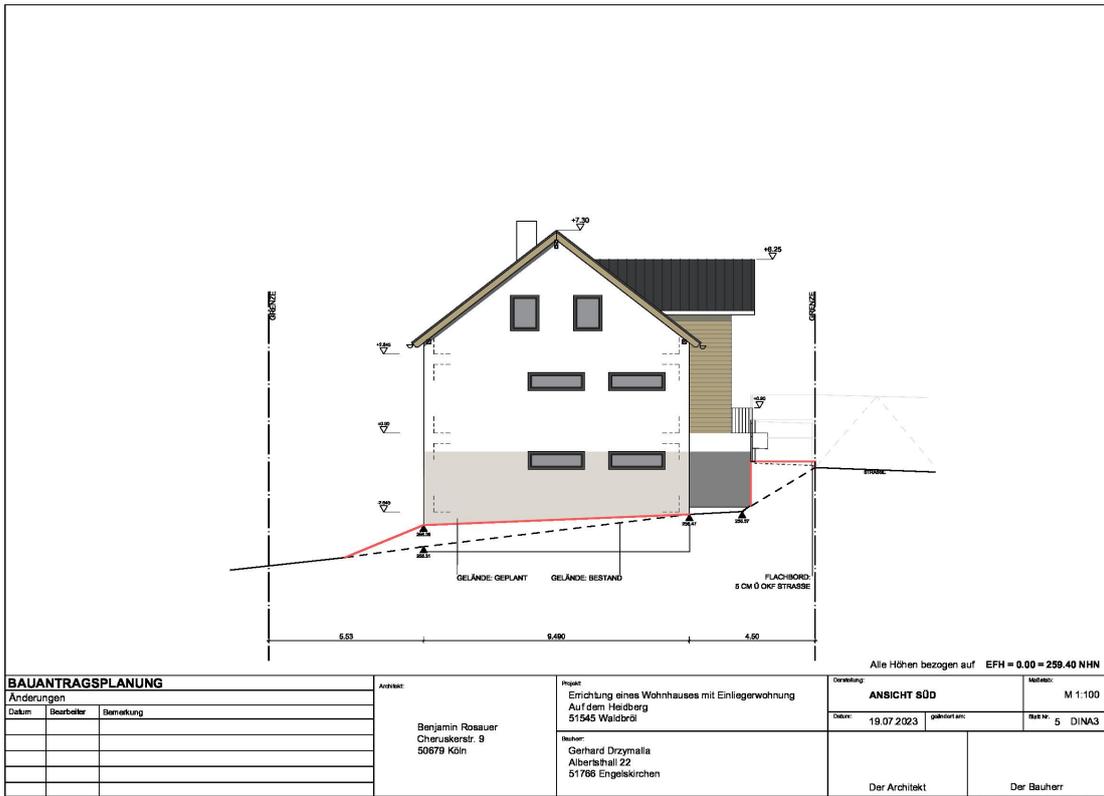
Exposé - Grundrisse



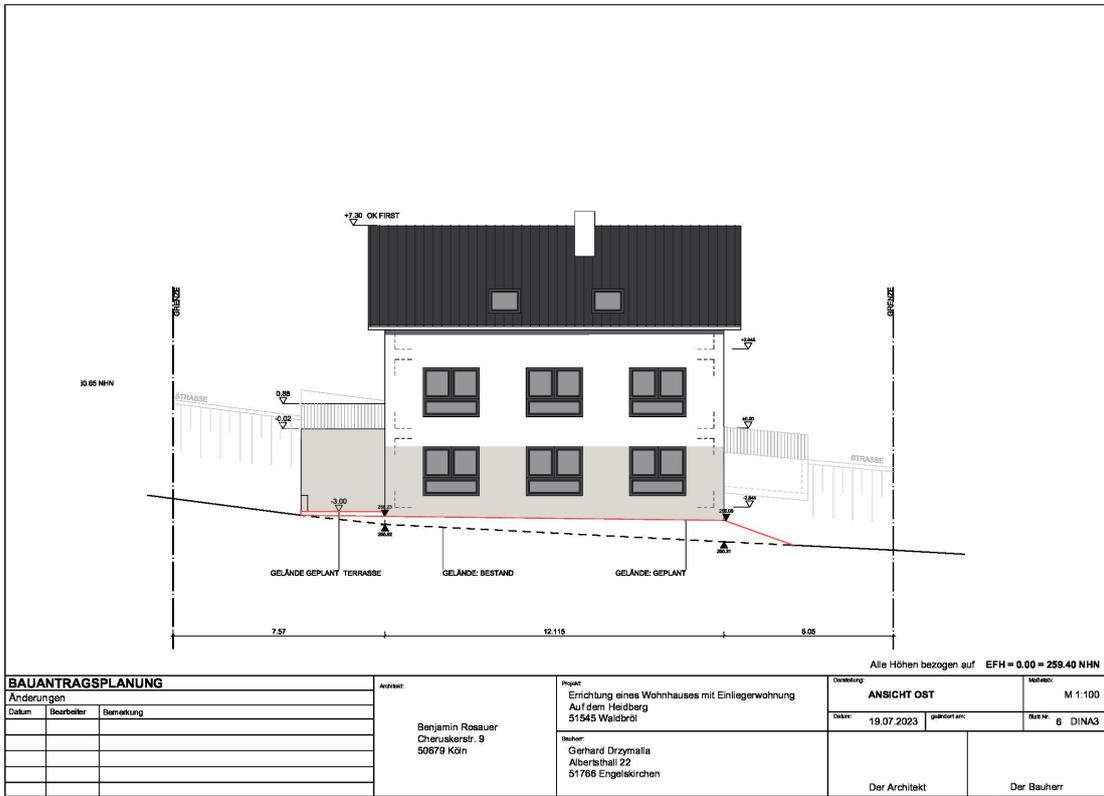
Exposé - Grundrisse



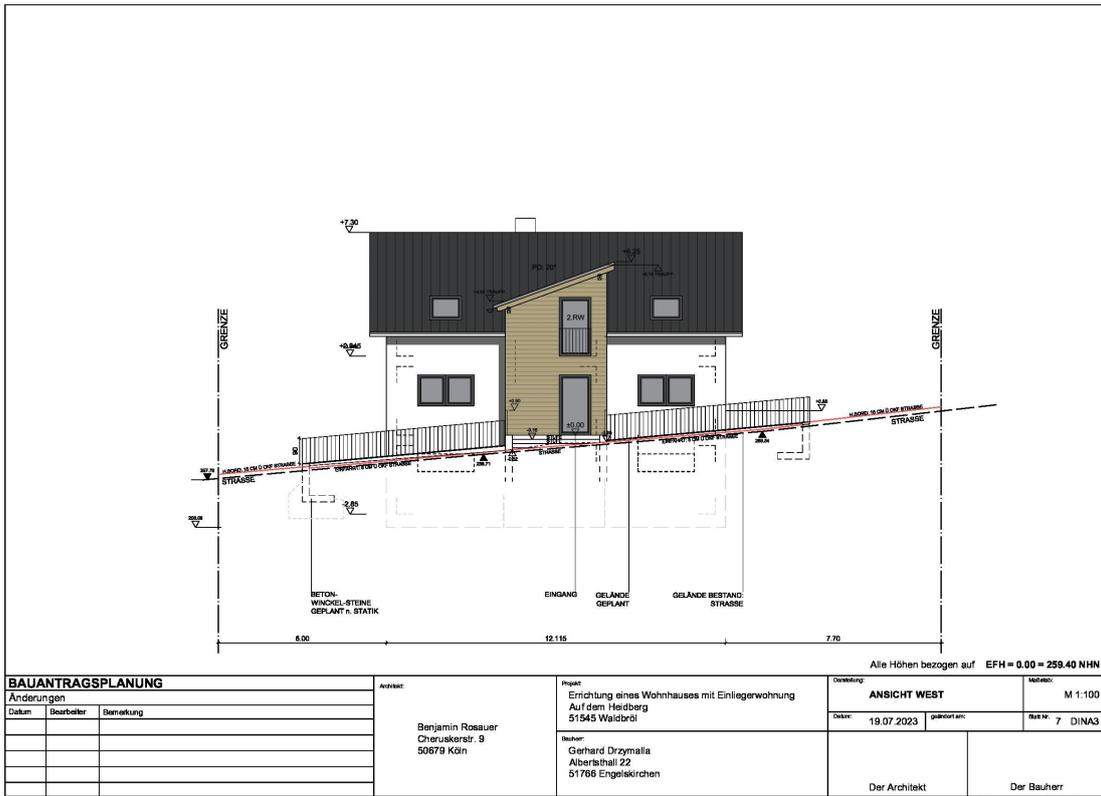
Exposé - Grundrisse



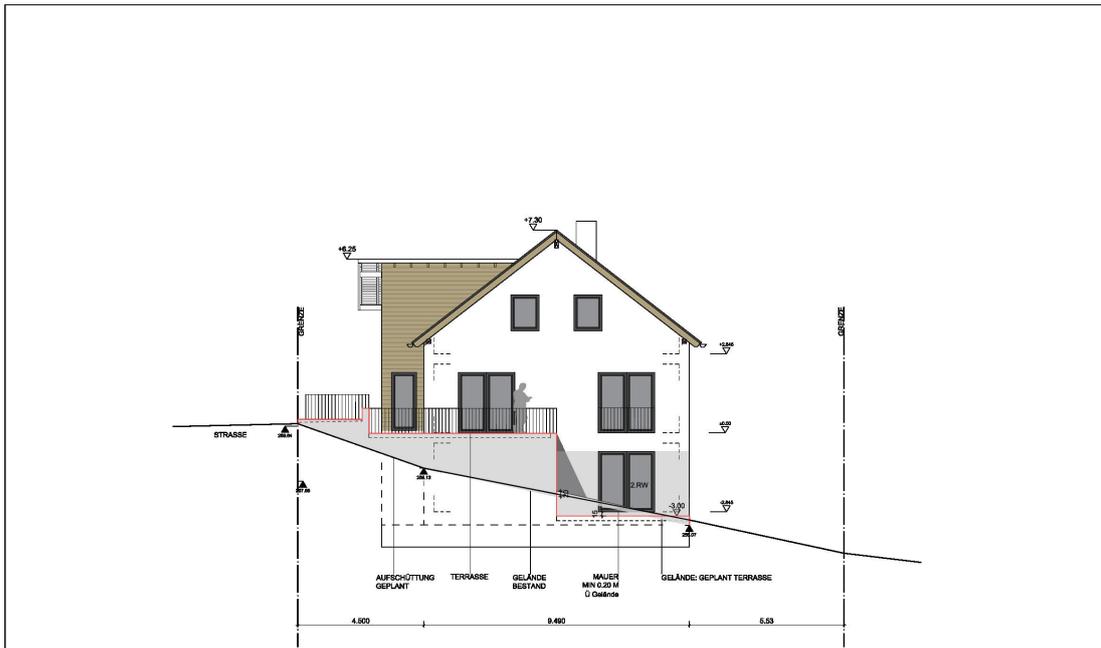
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



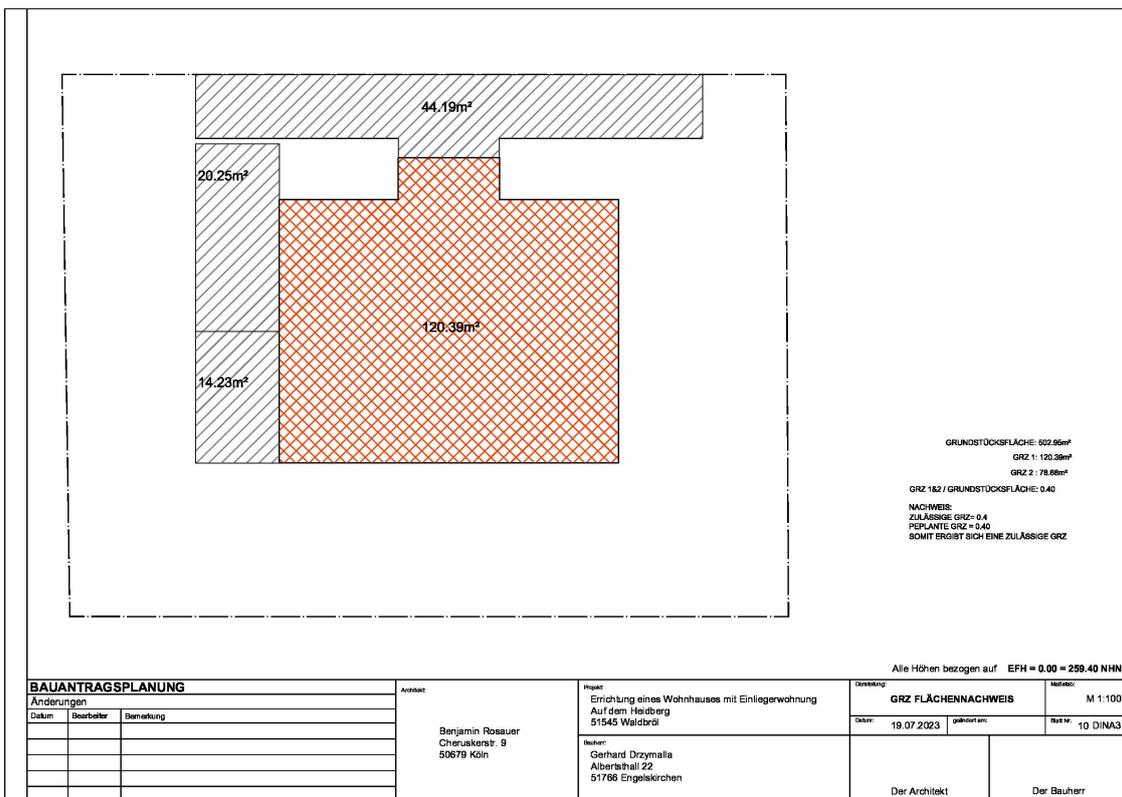
Exposé - Grundrisse



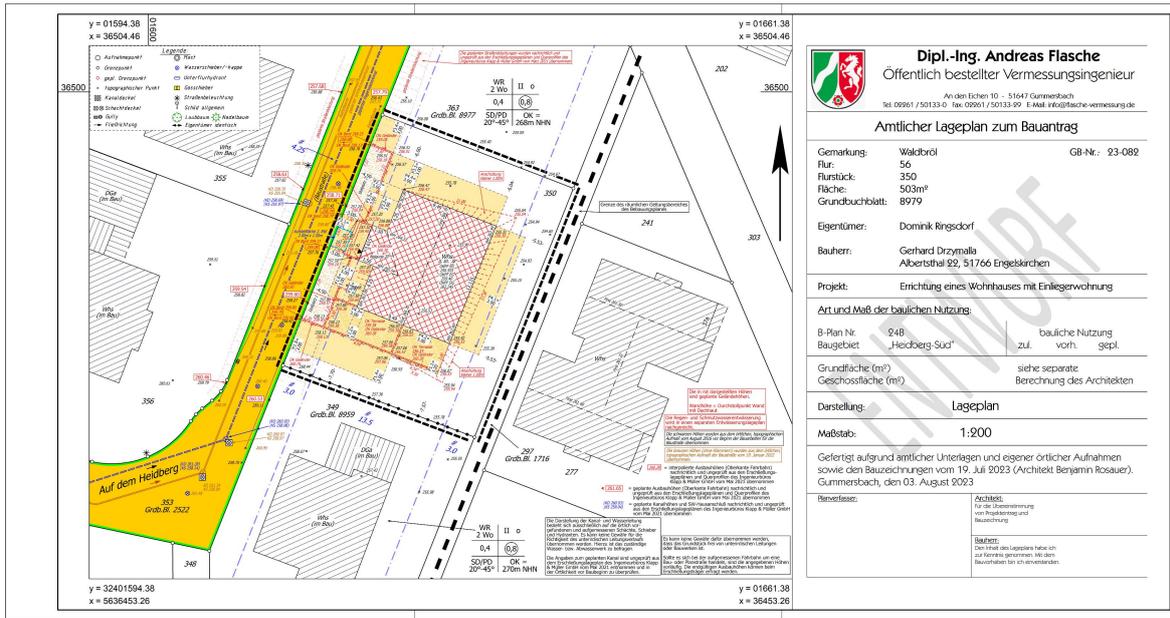
Alle Höhen bezogen auf EFH = 0.00 = 259.40 NHN

BAUANTRAGSPLANUNG			Architekt:	Projekt:	Darstellung:	Maßstab:			
Änderungen			Benjamin Rosauer Cheruskerstr. 9 50679 Köln	Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung Auf dem Heidberg 51545 Waldbröl	ANSICHT SÜD	M 1:100			
Datum	Bearbeiter	Bemerkung					Datum:	gezeichnet von:	Blatt Nr.:
							19.07.2023		8 DIN A3
				Maßstab:					
				Giehard Drzymalla Albertshill 22 51766 Engelskirchen	Der Architekt	Der Bauherr			

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dipl.-Ing. Andreas Flasche
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

An den Eichen 10 - 51647 Gummersbach
 Tel. 09961 / 50133-0 Fax: 09961 / 50133-99 E-Mail: info@flasche-vermessung.de

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag

Gemarkung: Waldbröl GR-Nr.: 93-082
 Flur: 56
 Flurstück: 350
 Fläche: 503m²
 Grundbuchblatt: 8979

Eigentümer: Dominik Ringsdorf
 Bauherr: Gerhard Drzymala
 Albertsthal 92, 51766 Ergelskirchen

Projekt: Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung

Art und Maß der baulichen Nutzung:
 B-Plan Nr. 24B
 Baugebiet „Heidberg Süd“ zu l. bauliche Nutzung
 zu l. vorh. gepl.

Grundfläche (m²): siehe separate
 Geschossfläche (m²): Berechnung des Architekten

Darstellung: Lageplan
 Maßstab: 1:200

Gefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen
 sowie den Bauzeichnungen vom 19. Juli 2023 (Architekt Benjamin Rosauer),
 Gummersbach, den 03. August 2023.

Achtung:
 Für die Orientierung
 nach Nordrichtung und
 Bauzeichnung

Bauherr:
 Bitte prüfen die Lageplan-Notizen
 zur Kenntnis genommen. Mit dem
 Bauantrag ist ein einverständliches
 Einverständnis zu erweisen.