

Exposé

Zweifamilienhaus in Waldbröl

Charmantes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Waldbröl



Objekt-Nr. **OM-303339**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Paulin Marku
Mobil: 0176 57729626

51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	203,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo liebe Interessenten,

Wir verkaufen unser schönes Zweifamilienhaus im Herzen von Waldbröl, einer ruhigen und charmanten Stadt, ideal zum Entspannen und Abschalten. Waldbröl bietet eine entspannte Atmosphäre, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur.

Objektbeschreibung:

Wir haben das Haus im Jahr 2001 in solider Massivbauweise errichtet und seitdem liebevoll gepflegt. Als selbständiger Handwerker habe ich großen Wert auf eine besonders solide Ausführung und hochwertige Materialien gelegt. Die Wände wurden kürzlich frisch gestrichen und an manchen Stellen wird das Parkett gerade erneuert, sodass alles in einem Top-Zustand ist. Das Haus verfügt über eine großzügige Doppelgarage und drei weitere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Es bietet außerdem einen geräumigen Dachboden, ideal für all Ihre Lagerbedürfnisse – perfekt, um Ordnung und Übersicht zu bewahren.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (105 qm):

- + Eine Küche
- + Diele
- + Ein Badezimmer
- + Ein Gäste-WC
- + Ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage und zur Terrasse im Garten
- + Diese Etage ist barrierefrei gestaltet, ideal für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Die Räume sind hell und freundlich, und die großzügige Terrasse sowie der gepflegte Garten laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Obergeschoss (98 qm):

- + Eine Küche
- + Diele
- + Ein Badezimmer
- + Ein Hauswirtschaftsraum
- + Ein Balkon
- + Auch hier sind die Räume lichtdurchflutet und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Beide Wohneinheiten sind separat über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich, was sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus ermöglicht.

Ausstattung:

-
- + Hochwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden

- + Erdgeschoss komplett gefliest mit Fußbodenheizung, besonders angenehm für barrierefreies Wohnen
- + Obergeschoss mit stilvollem Parkettboden
- + Moderne Viessmann Brennwert-Gastherme (2018) für Heizung und Warmwasser
- + Freisprechanlage in beiden Wohneinheiten

Besonderheiten:

-
- + Barrierefreie Gestaltung im Erdgeschoss mit breiteren Türen, ebener Dusche und schwellenfreien Zugängen
 - + Gepflegter Garten mit Terrasse, der zum Erholen einlädt
 - + Ruhige und dennoch zentrale Lage
 - + Hochwertige und moderne Heizungstechnik
 - + Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Ein- oder Zweifamilienhaus
 - + Frisch gestrichene Wände und teilweise erneuertes Parkett
 - + Sonnige Ausrichtung, die den ganzen Tag Licht ins Haus bringt

Verfügbarkeit:

Wir nutzen derzeit beide Wohneinheiten selbst und können sie auf Wunsch kurzfristig freimachen.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin erreichen Sie uns telefonisch unter +49 176 57729626. Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Da wir unser Haus privat verkaufen, fällt keine Maklerprovision an.

Herzliche Grüße,

Ihre Verkäufer

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

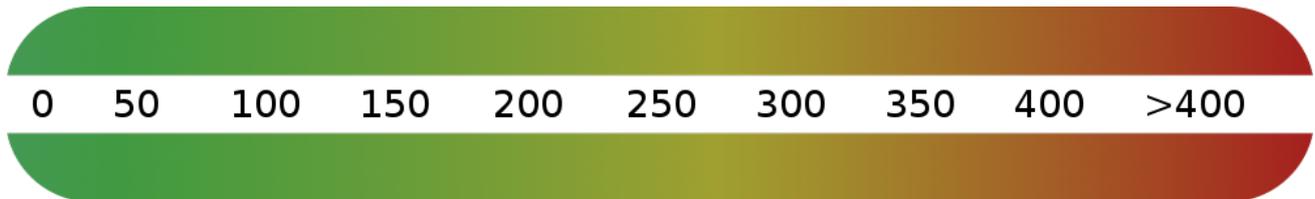
Unser Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse und ist dennoch zentral gelegen. In nur 3 Minuten zu Fuß erreichen Sie den Waldbröler Busbahnhof und das Schulzentrum. Ganz in der Nähe finden Sie den Sportpark und das Balneo-Schwimmbad – ideale Orte für sportliche Aktivitäten und Entspannung. Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Ärzte sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Die neu gestaltete Fußgängerzone lädt zum gemütlichen Bummeln ein, und der Panarbora-Park bietet spannende Naturerlebnisse.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Hausansicht 4



Hausansicht 5

Exposé - Galerie



Hausansicht 6



Hausansicht 7

Exposé - Galerie



Hausansicht 8



Hausansicht 9

Exposé - Galerie



Hausansicht 10



Hausansicht 11

Exposé - Galerie



Hausansicht bei Dunkelheit



Hausansicht Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse Ansicht 1



Terrasse Ansicht 2

Exposé - Galerie



Terrasse Ansicht 3



Terrasse Ansicht 4

Exposé - Galerie

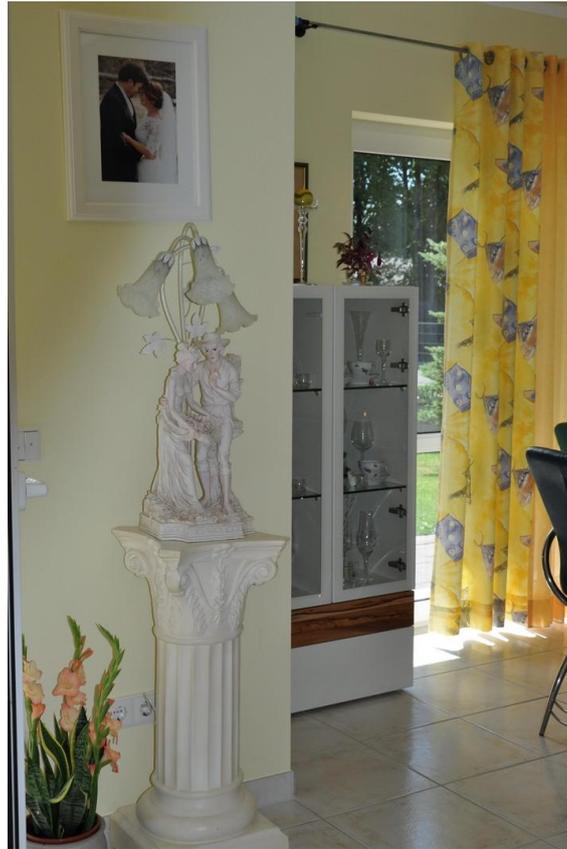


Wohnzimmer EG



Esszimmer EG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Esszimmer EG Ansicht 2



Esszimmer EG Ansicht 3

Exposé - Galerie



Küche EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Bad EG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Bad EG Ansicht 2



Schlafzimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG

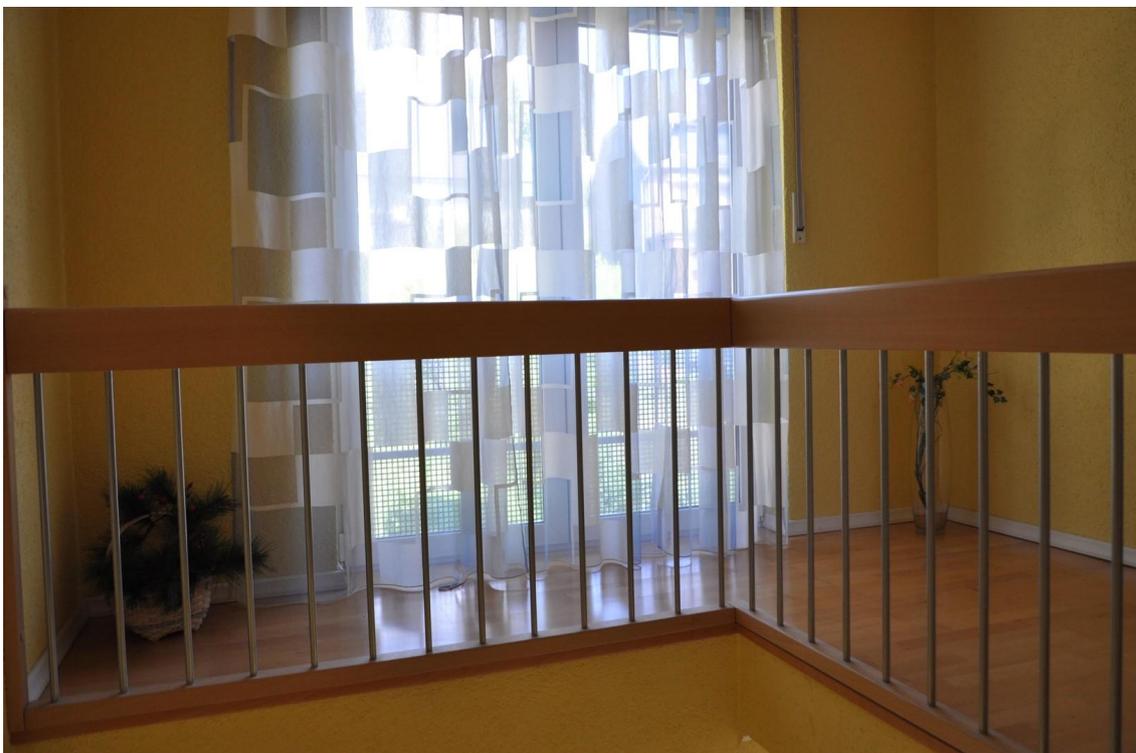


Doppelgarage

Exposé - Galerie



Treppenhaus Ansicht 1



Treppenhaus Ansicht 2

Exposé - Galerie



Flur OG Ansicht 1



Flur OG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG Ansicht 1



Wohnzimmer OG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Balkon OG Ansicht 1



Wohnzimmer Balkon OG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG Ansicht 1

Exposé - Galerie

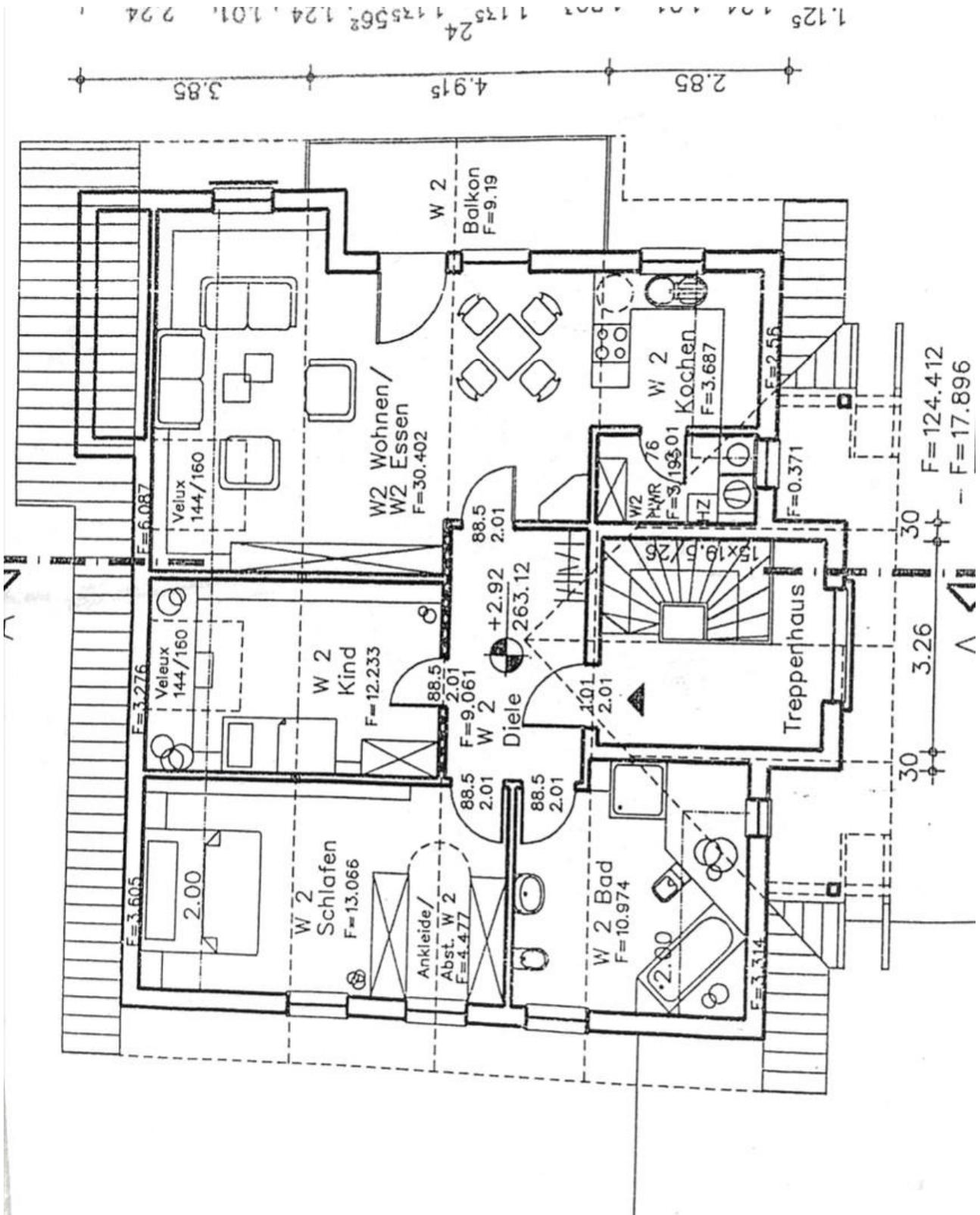


Bad OG Ansicht 3



Bad OG Ansicht 2

Exposé - Grundrisse



Ergeschoss

