

Exposé

Einfamilienhaus in Wiehl Oberbergisches Traumhaus



Objekt-Nr. **OM-305777**

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
S.Bokaei
Telefon: 0176 47645758

51674 Wiehl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	790,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	186,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	38,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in die Natur und ausgestattet mit einem großzügigen Garten samt Gewächshaus und Hochbeet. Die neu gestaltete Terrasse mit Glas- und Holzüberdachung sowie ein Outdoorofen laden zu gemütlichen Stunden ein. Zwei westlich ausgerichtete Balkone bieten atemberaubende Sonnenuntergänge.

Das Haus aus dem Jahr 1995, welches 2021 in zwei Wohneinheiten aufgeteilt wurde (Rückbau sehr leicht möglich), verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 186 m² und zusätzliche 40 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Zwei elektrische Garagen und drei Stellplätze sind vorhanden. Inklusiv sind 2 hochwertige Küchen, eine Photovoltaikanlage (11 kWp) mit 12 kW Speicher und eine 22 kW Ladestation für Elektrofahrzeuge aus dem Jahre 2022, welche eine nahezu autarke Energieversorgung ermöglicht.

Ein Gartenhaus mit Panoramansicht und eine neue Feuerstelle runden das Angebot ab.

Nutzen Sie die Gelegenheit eines direkten Privatverkaufs ohne Maklerprovision und fordern Sie noch heute das umfangreiche Exposé an und vereinbaren Sie anschließend umgehend einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Ursprünglich eine Wohneinheit, jetzt aufgeteilt in zwei Wohneinheiten über zwei Etagen (einfacher Rückbau jederzeit möglich).
- Großer Garten mit Gewächshaus, Hochbeet und neuer Feuerstelle.
- Gartenhütte mit Panoramansicht.
- Zwei westlich ausgerichtete Balkone mit Blick auf den Sonnenuntergang.
- Erweiterte Terrasse mit Überdachung und Outdoorofen.
- Zwei hochwertige Küchen.
- Netzwerkanschlüsse (LAN) in allen Zimmern der unteren Etage mit Switch und Serverschrank im Keller.
- PV-Anlage (11 kWp) + Speicher (12 kW) von QCells.
- Ladestation für Elektrofahrzeuge (bis 22 kW) mit vier Nutzerschlüsseln.
- Starkstromanschlüsse für Sauna und Whirlpool vorhanden

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Sackgasse, umgeben von Feldern und Wäldern, und bietet somit eine ideale Balance zwischen Natur und städtischer Anbindung. Die Nähe zum Wiehl Zentrum (2,8 km) und zu einem Supermarkt (2,2 km) gewährleistet eine gute Versorgung. Die Autobahnauffahrt zur A4 ist nur 5 km entfernt, was eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn ermöglicht.

Wiehl, im malerischen Oberbergischen Land gelegen, vereint ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren und Reiten, und beherbergt kulturelle Highlights wie das Schloss Homburg und die Tropfsteinhöhle Wiehl. Der neu gestaltete Wiehl Park mit Grünflächen, Spielplätzen und einem modernen Skatepark ist ein attraktiver Erholungsort.

Für Pendler ist die Region besonders interessant: Die geplante Reaktivierung der Bahnstation Bielstein in 2,3 km Entfernung wird vermutlich in drei Jahren eine direkte Verbindung nach Köln ermöglichen, ergänzt durch die nahegelegene Bahnstation RB25 mit Park & Ride (7 km). Die lebendige Dorfgemeinschaft in Wiehl-Linden und zahlreiche Bildungs- und Freizeitangebote tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Erleben Sie das Leben in einer der schönsten Regionen Nordrhein-Westfalens und profitieren Sie von der perfekten Mischung aus Natur, Gemeinschaft und städtischer Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	143,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

