

# Exposé

## Reihenhaus in Wiehl

### Grundsolides Reihenmittelhaus am Wiehler Sonnenhang



Objekt-Nr. OM-316417

**Reihenhaus**

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Thomas Schmidt

51674 Wiehl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	356,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Haus wurde im Jahre 1978 bis 1979 massiv erbaut, stetig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Bei den Modernisierungen wurde viel Wert auf eine gehobene, praktische und zeitgemäße Ausstattung gelegt, was sich auch im neu erstellten Energieausweis widerspiegelt.

Mit den drei Schlafzimmern im OG bietet das Haus genügend Platz für Ihre Wünsche.

Das Haus befindet sich im ruhigen Gebiet des Wiehler Sonnenhangs mit einer guten und schnellen Anbindung in die Wiehler Innenstadt aber auch mit der Möglichkeit schnell ins Grüne zu gelangen.

Zum Haus:

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich die große Diele mit einem Einbau-Garderobenschrank und dem sehr gut erhaltenen hellen Marmorboden, welcher auch als Treppenbelag genutzt wurde. Vom Eingangsbereich aus gelangt man nicht nur in den kombinierten und sehr hellen Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden und einem Kaminanschluss (Edelstahl Außenrohr) sondern auch in die Küche und über die Treppe in das Kellergeschoss sowie das Obergeschoss. Die hochwertige Küche, sowie der hochwertige Vinylboden wurden in einem modernen Grauton gehalten und erst im Jahr 2018 eingebaut. Die Küche ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Von der Küche aus hat man ebenfalls Zutritt zum offenen und hellen Wohn- und Essbereich von wo aus man auf die Nord-West ausgerichtete Terrasse mit gemütlichem Pavillon und den ebenerdigen Gartenbereich gelangt, welcher einen direkten Zugang zum angrenzenden Wald hat. Auch ein Gerätehaus ist hier zu finden. Der Gartenbereich und auch das Beet im vorderen Bereich des Hauses wurden pflegeleicht angelegt und bereiten somit wenig Arbeit.

Ebenfalls im Erdgeschoss findet man noch das im Jahr 2015 renovierte Gäste-WC mit ausgelegtem Boden aus Feinsteinzeug.

Im OG stehen insgesamt drei Zimmer zur Nutzung zur Verfügung sowie das Hauptbad mit bodentiefer Dusche (1,18m breit) aus 2021, Doppelwaschbecken und Badewanne. Zusätzlich findet man im OG noch einen Abstellraum. In allen Räumen wurden die alten Innentüren gegen moderne Weisslack-Türen ausgetauscht (2016). Zwei Zimmer haben einen direkten Zugang zum, im Jahr 2022 renovierten, Balkon mit Süd-Ost Ausrichtung. Hier ist auch eine hochwertige elektrische Markise vorhanden.

Im Kellergeschoss findet man einen zusätzlichen Raum mit Tageslichteinfall, einer Dusche und direktem Zugang zum Garten sowie zwei weiteren Räumen, welche zur Zeit als Vorratsraum und als Waschraum genutzt werden.

Beheizt wird das ganze Haus aktuell über eine Gasbrennwert-Heizung von Vaillant aus dem Jahr 2002. Die 2fach-verglaste Fenster aus den Jahren 2012-2015 von Gayko verfügen durchgehend über elektrische Rollläden, die alle per Funk zu bedienen sind. Die Haustür

wurde im Jahr 2011 erneuert.

Das Haus besitzt ebenso eine Photovoltaikanlage mit 10,32 kWp, die erst im Februar 2024 in Betrieb genommen wurde. Neben dem Direktverbrauch wird der überschüssige Strom eingespeist und somit vergütet. Es ist zu erwähnen, dass die Anlage über das Jahr gesehen mehr Strom produziert, als das Haus benötigt (je nach Verbrauch des Bewohners natürlich). Die Einbindung von einer Batterie und einer Ladestation ist ohne weiteres möglich.

Zusätzlich wurde im Jahr 2020 das Flachdach komplett neu abgedichtet.

Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

## Ausstattung

Zum Haus gehören ein Stellplatz, welcher sich direkt vor dem Haus befindet und eine Garage mit solarbetriebenen Garagentor (erneuert in 2019) in ca. 20m Entfernung vom Haus.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns über ernstgemeinte Anfragen aus denen wir ihren vollständigen Namen und ihre derzeitige Adresse ersehen können. Ohne diese Angaben können wir leider keine weiteren Informationen herausgeben.

Ein Energieausweis ist vorhanden und wird zur Besichtigung vorgelegt. Der Endenergieverbrauch liegt bei 121,9 kWh/(qm•a) (Kategorie D).

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

In Wiehl finden Sie alles was man für das alltägliche Leben benötigt.

Kindergärten, eine Grundschule und auch weiterführende Schulen sind in Wiehl vorhanden. Ein Ärztezentrum und mehrere Einzelhändler stehen ebenfalls im Zentrum zur Verfügung. Zusätzlich bietet Wiehl ein breites Freizeitangebot mit dem Schwimmbad, der Eishalle, dem Wiehlpark und mehreren Sportvereinen.

Trotz der idyllischen Lage ist man über die A4 in nur ca. 30 Fahrminuten in der Kölner Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

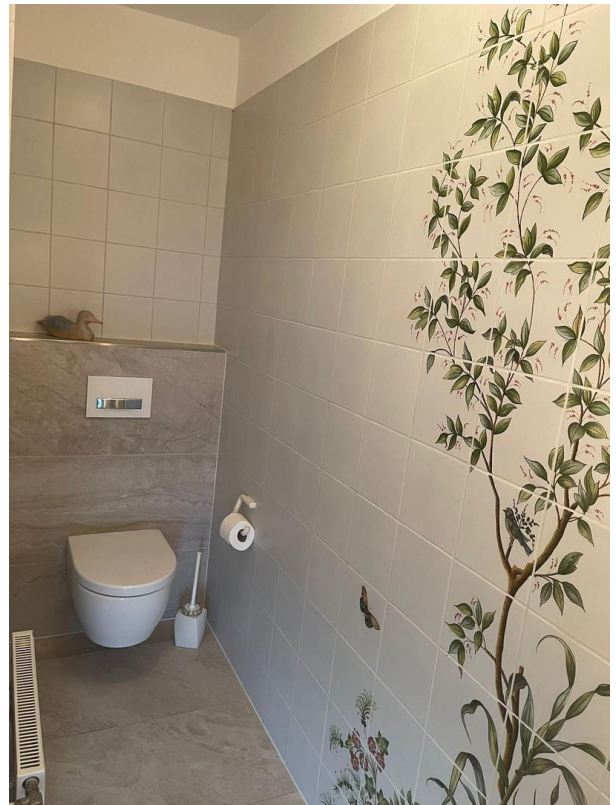
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

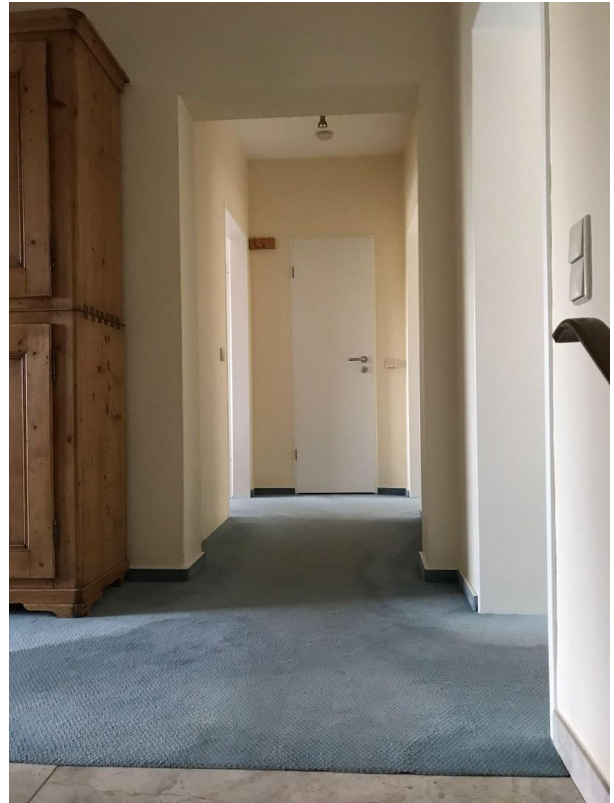


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



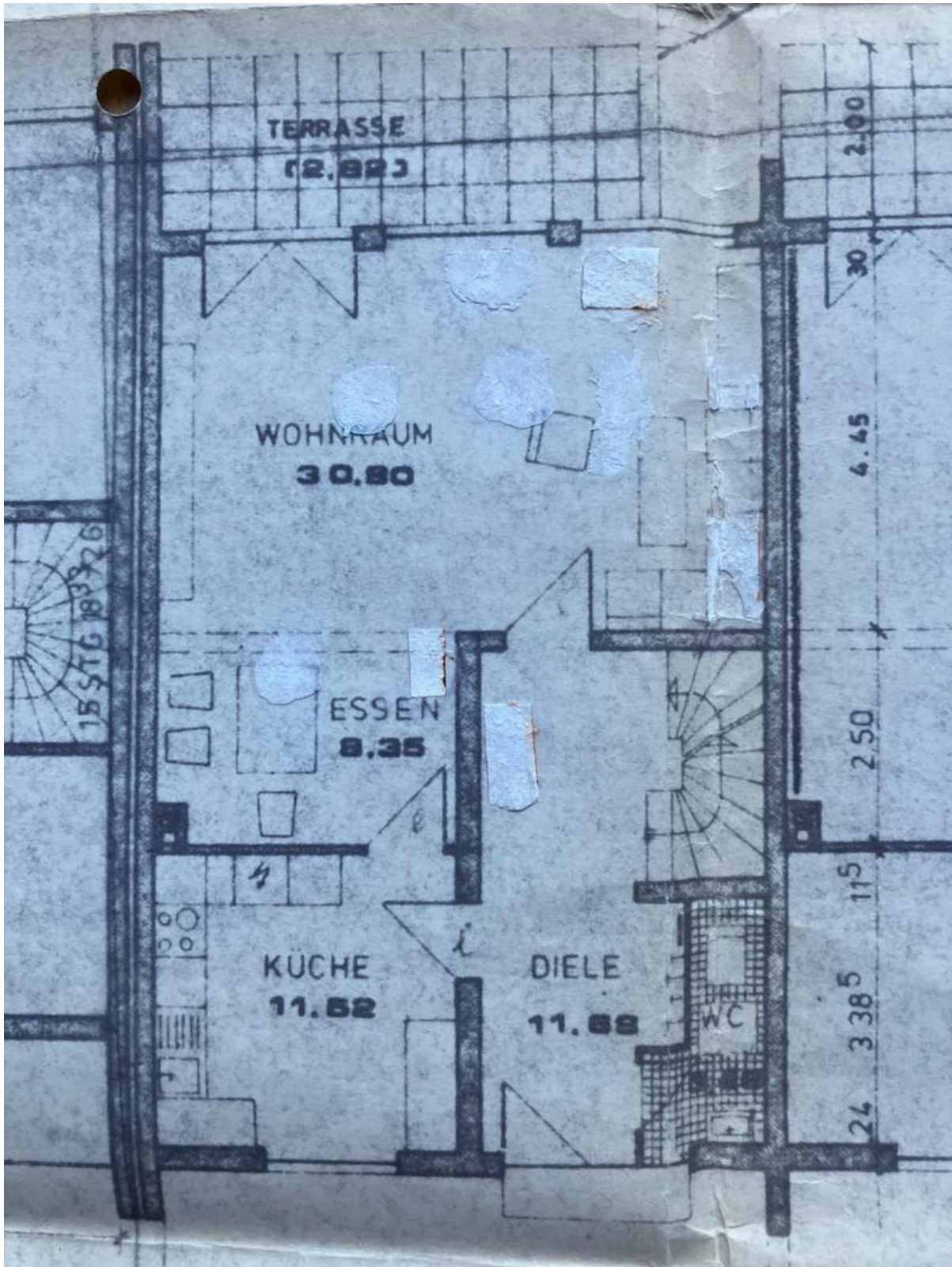
# Exposé - Galerie



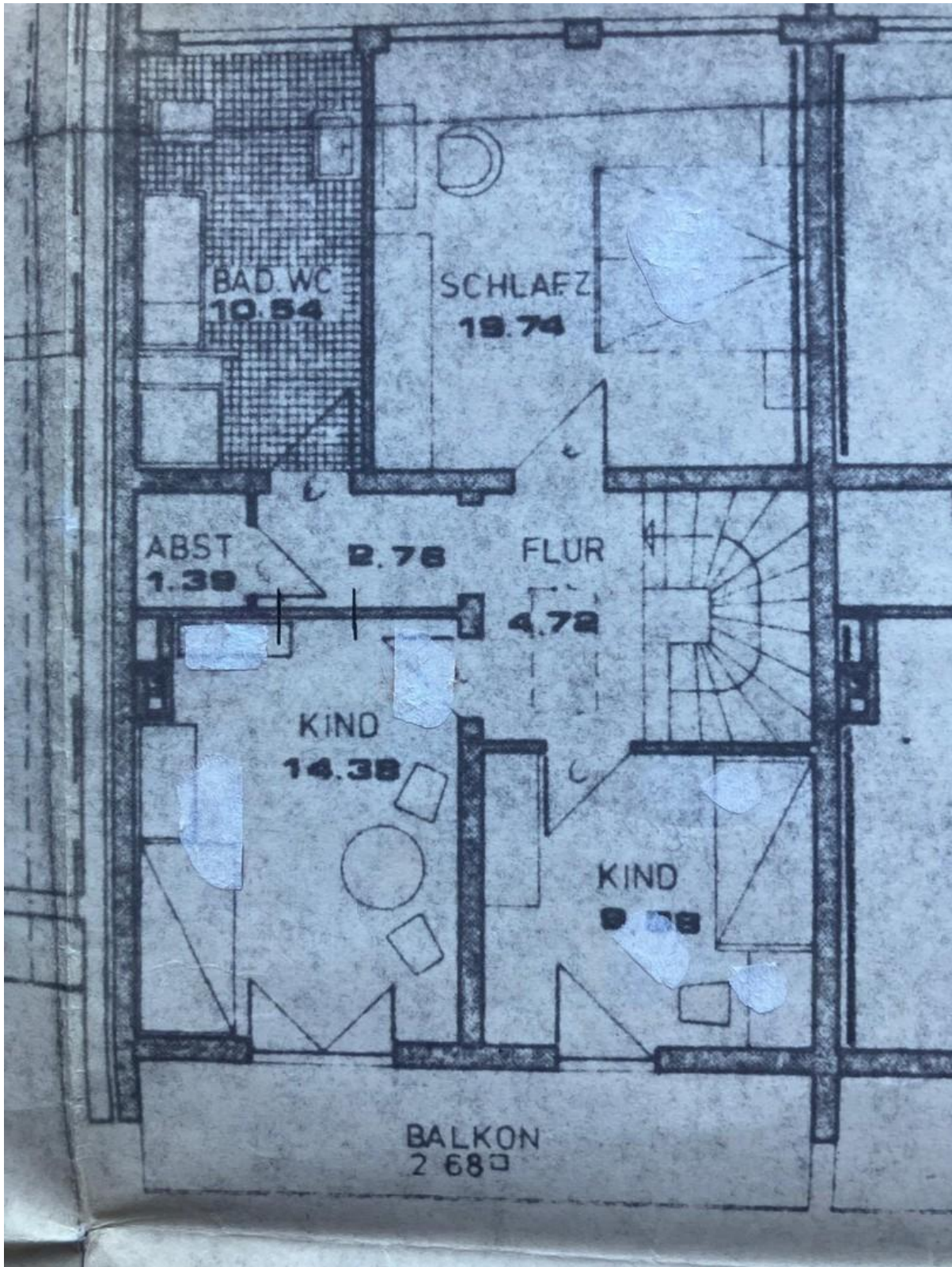
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

