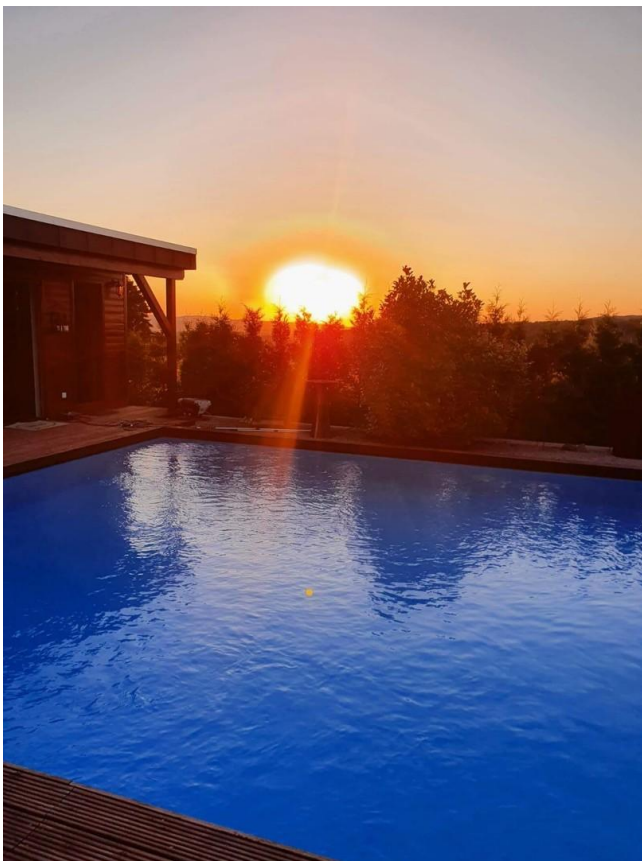


# Exposé

## Einfamilienhaus in Extertal

### Komplett saniertes Bauernaus / EFH / Resthof in Alleinlage, 32699 Extertal



Objekt-Nr. OM-321953

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:  
Oliver Richter  
Mobil: 0171 3552057

Im alten Gehege 2  
32699 Extertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	24.859,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem Hügel vorm Wald mit unverbaubarem Blick auf Extertal ohne jeglichen Durchgangsverkehr (Sackgasse) kann man in diesem komplett restaurierten Bauernhaus / EFH in Alleinlage, absolute Ruhe genießen.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 300m<sup>2</sup> über 2 Ebenen, verfügt über 7 Zimmer plus offener Wohnküche(im Preis enthalten), großer Deele mit Kamin, einem Wintergarten mit zusätzlichen Kamin und einem ausbaufähig, vorbereiteten Dachboden (114m<sup>2</sup>).

EG: Große Deele, Badezimmer, Gäste WC, HWR, Wohnzimmer(auch mit Kamin), Offene Küche / Esszimmer, Wintergarten

OG: Büro, Schlafzimmer + Ankleidezimmer, Gäste Zimmer, Fitnessraum, Kl.Abstellraum, Kl.Galerie

In den Garten und den Poolbereich mit großer Partyhütte m. Kamin/WC (ca 210m<sup>2</sup>) kommt man über das Wohnzimmer / Esszimmer, dem HWR oder aber dem Wintergarten, sowie man auch über den neu gepflasterten Hof direkten Zugang zum Außenbereich hat.

Die auf verschiedenen Höhen angelegten Terrassen laden zum verweilen ein und man kann quasi mit der Sonne wandern oder ein Sprung in den beheizbaren Pool ( 8x7 m / 1,60 m tief ) wagen.

Zum Objekt gehören direkt am Haus gelegen 24.859 qm Ackerland/ Wiese + Wege. (2,1 ha Wiese / 0,3 ha Ackerland)

Sollte das Land/Ackerland/Wiese nicht benötigt werden, könnte dies natürlich auch weiterverkauft werden, Interessenten wären vorhanden.

Ein eigener funktionsfähiger Brunnen verfügt ganzjährig über Wasser.

Garagen/Stellplätze: 10

Grundstücksfläche: ca. 24859 m<sup>2</sup>

Der Energieausweis ist beantragt

## Ausstattung

2007: Wohnhaus komplett entkernt.

Alle Wasserrohre, Elektrik (inklusive Sicherungskasten) und Abwasserleitungen wurden erneuert.

2008/2009: Neue Fenster EG & Neuanlage des Grundstücks, Terrassen, Garten, Beete, Bäume, Hecken, etc.

2010-2013: Neues Dach inkl. 14 cm Aufsparrendämmung (Bauda)

Neue Deckenbalken (Erhöhung Decke im OG, sowie neue Raumaufteilung)

2014-2017 Dachboden Fußbodenaufbau 10 cm mit 5 cm Isolierung / Giebel mit 30 cm Dämmmaterial & Neuanlage des oberen Parkplatzes und des unteren Hofes

2018: Komplettsanierung des Wintergartens zu einem hellen, freundlichen und modernen mit Kamin ausgestatteten Wohlfühlraum.

Des weiteren erfolgte die Neuanlage einer traumhaften uneinsehbaren Poolanlage.

2019-2023: Ausbau des OG & Neue Fenster(2022)

Renovierung des EG, Außenputz, Fertigstellung des Heizungsraum/HWR, Verkleidung der Innenwände des Kellers.

2024: Pflasterung des Hofes, Neue Viessmann Öl-Brennwertheizung (komplett neue Heizungsrohre sowie Heizkörper) , Fertigstellung des OG.

Die Fußböden sind mit Laminat bzw. Fliesen versehen.

Im ganzen Haus wurden Holztüren verbaut.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus kann mit dem kompletten Inventar, also allen Möbeln, Elektrogeräten/TV, Werkzeugen, Aufsitzmäher, etc. übernommen werden (im Kaufpreis enthalten)

## Lage

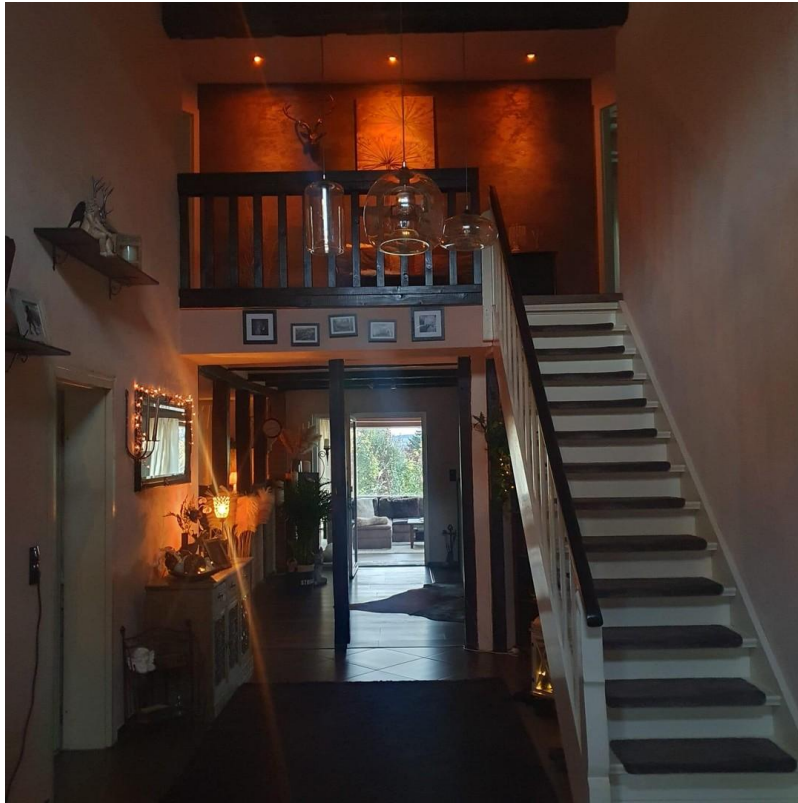
Einmalige Alleinlage im Herzen vom Extertal (Hagendorf) mit unverbaubarem Weitblick direkt vorm Wald. Sackgasse, kein Durchgangsverkehr !

Bei Interesse können Sie natürlich gerne mal vorbeifahren (trotz Sackgasse/Wendemöglichkeit vorhanden) um sich von der außergewöhnlichen Lage dieses Grundstückes ein Bild machen zu können.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

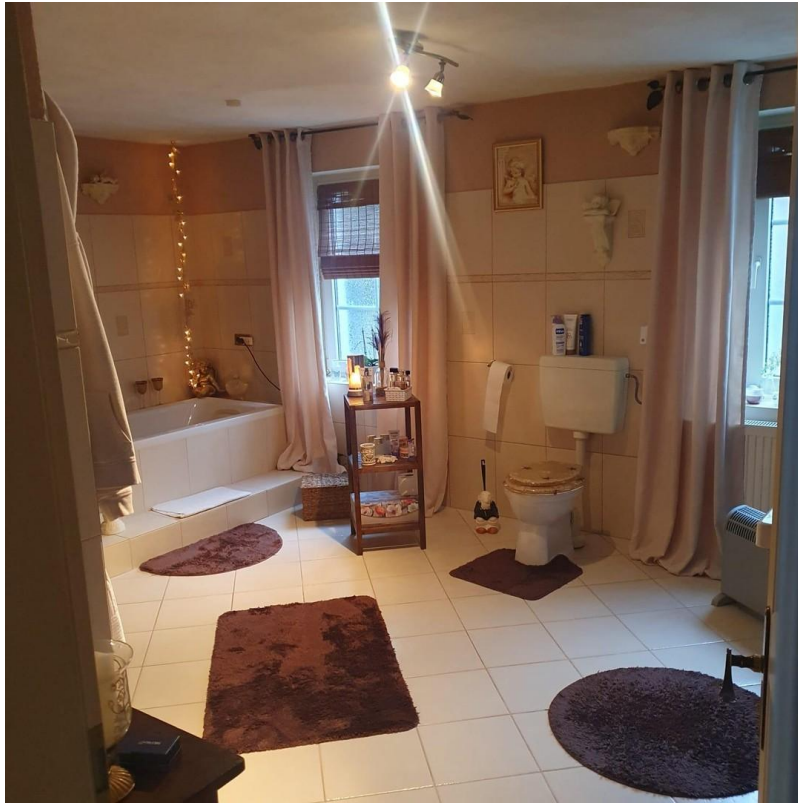


Große Deele / Eingangsbereich



Obenansicht Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG: Badezimmer m. Badewanne



EG: Große Dusche

# Exposé - Galerie



EG: Offenes Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer



EG: Esszimmer

# Exposé - Galerie



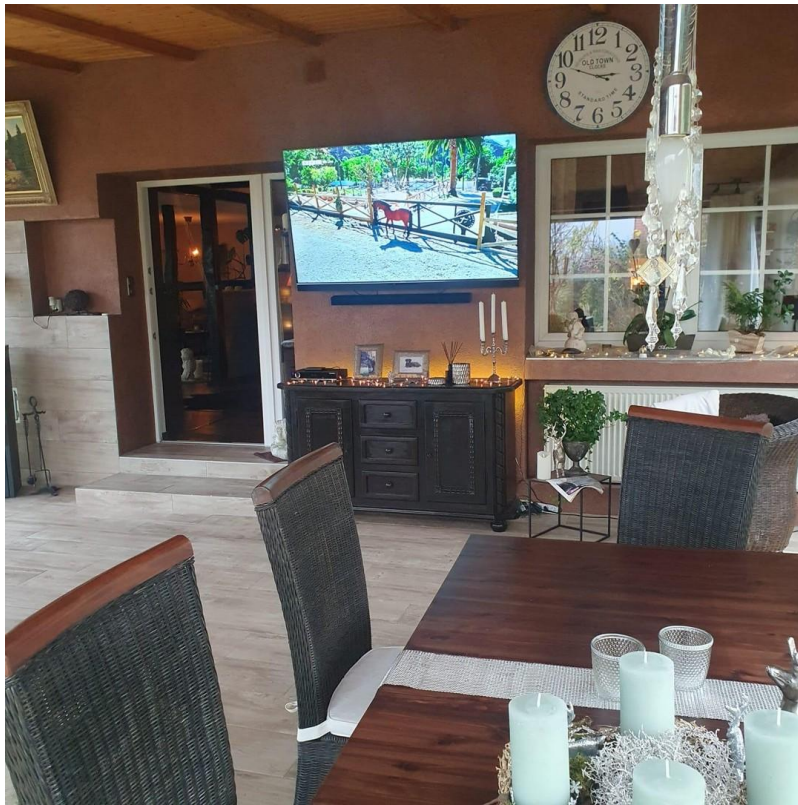
EG: Wintergarten



EG: Wintergarten



# Exposé - Galerie



EG: Wintergarten



EG: Küche

# Exposé - Galerie



EG: Offene Küche

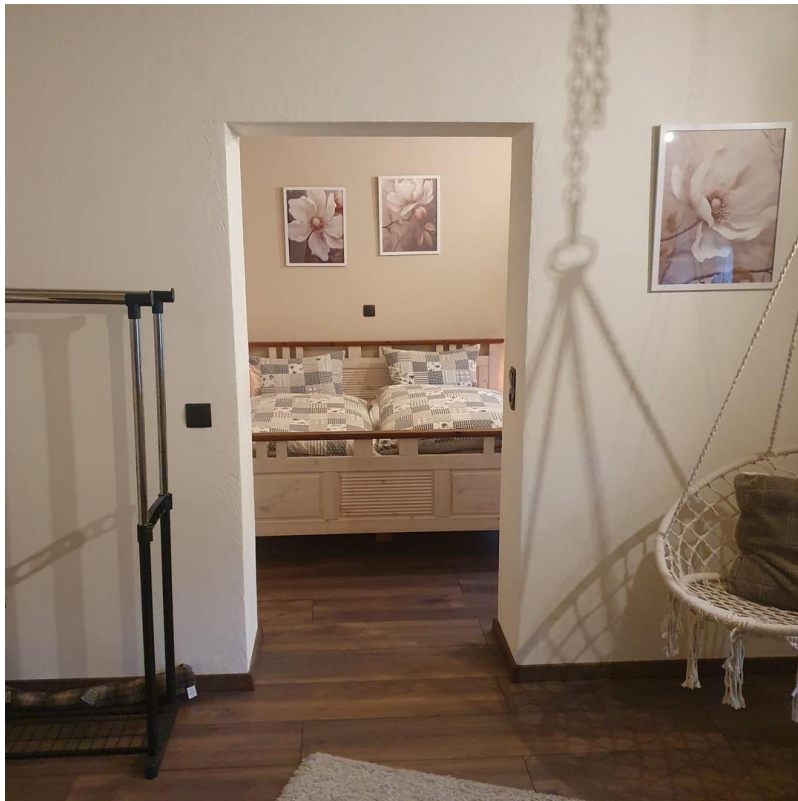


OG: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG: Ankleideraum (Zugang v.SZ)



OG:Gästezimmer m.Vorraum

# Exposé - Galerie



OG: Büro



OG: Fitnessraum

# Exposé - Galerie



Dachboden



14 cm Aufsparrendämmung

# Exposé - Galerie



Fußbodenaufbau Dachboden



Keller

# Exposé - Galerie



Sicherungskasten 1



Sicherungskasten 2

# Exposé - Galerie

**VITOLADENS 300-C VISSMANN**

DE, AT, LU: Öl-Brennwertheizgerät  
 BE: Chaudière fioul à condensation  
 Condenserend verwarmingstoestel op olie

EN 303

Herstell-Daten

 7720004401429121 

Typ / Type **J3RB-24**

B23, B23P, C13x<sup>1</sup>, C33x, C53x, C63x, C83x, C93x

P <sub>nom</sub> (80/60 °C)	9,6 kW	P <sub>nom</sub> (80/60 °C)	22,0 kW
P <sub>max</sub> (50/30 °C)	10,3 kW	P <sub>max</sub> (50/30 °C)	23,6 kW
Q <sub>max</sub> (H <sub>l</sub> )	10,0 kW	Q <sub>max</sub> (H <sub>l</sub> )	22,9 kW

Öldurchsatz Heizöl / Débit de fioul FOD 1,9 kg/n

V 42,5 l  
 TN 100 °C  
 PMS 3 bar (0,3 MPa)  
 230 V~ / 50 Hz / max. 160 W

<sup>1</sup> nur für FR / uniquement pour FR

**CE-0085 24** J3RB-24

Viessmann Climate Solutions SE, 35108 Allendorf/Germany

 7720004401429121 

Scannen Sie den QR-Code an einem gut sichtbaren Platz  
 Scannez le code pour obtenir vos informations dès à présent.  
 Appointe le code QR à un endroit bien visible.  
 Please scan to get your free benefits now.  
 After the QR code is clearly visible please.  
 Cobordurile placă, modelul găsește aici: [www.viessmann.com](http://www.viessmann.com)  
 Appointe le QR, voir les avantages immédiats.  
 Scannez de informatie op het juiste moment: **7720004401429121**  
 QR-Code voor informatie op het juiste moment.



6172181-02

Neue Viessmann Öl-Brennwertzhg



Poolanlage



# Exposé - Galerie



"Partyhütte"



Theke in "Partyhütte"

# Exposé - Galerie



Poolanlage



Ofen für Pool

# Exposé - Galerie



Obenansicht auf Poolanlage



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Neu gepflasterter Hof



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Westansicht



Südansicht

# Exposé - Galerie



Garage



Terrasse rund um Wintergarten

# Exposé - Galerie



Terrasse mit "Weindach"



Überdachte Terrasse



# Exposé - Galerie

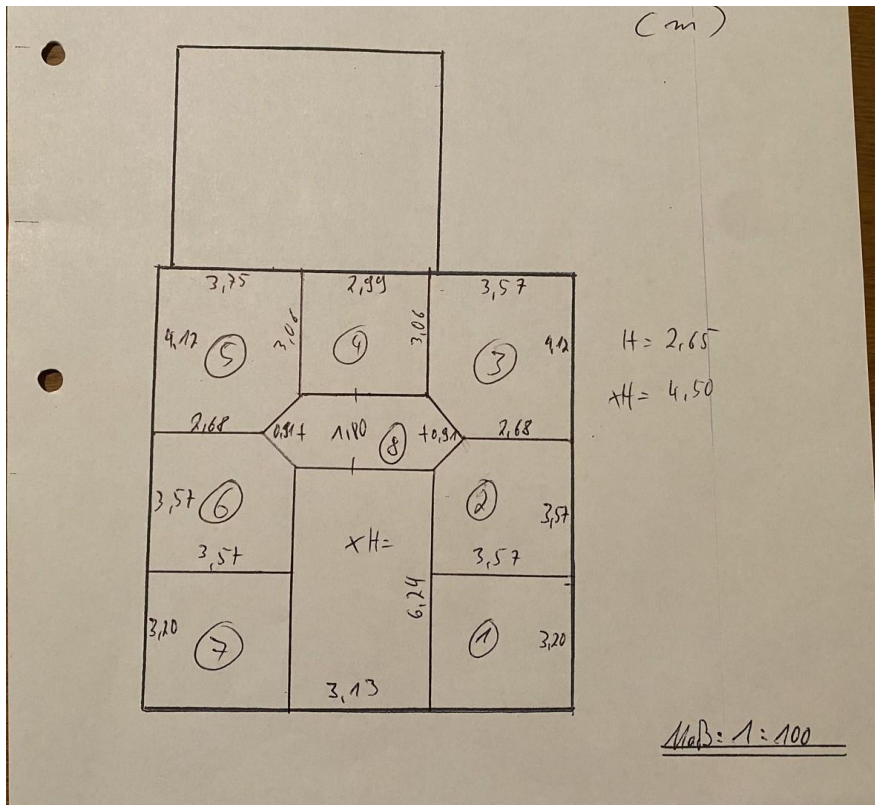


Gartenausschnitt

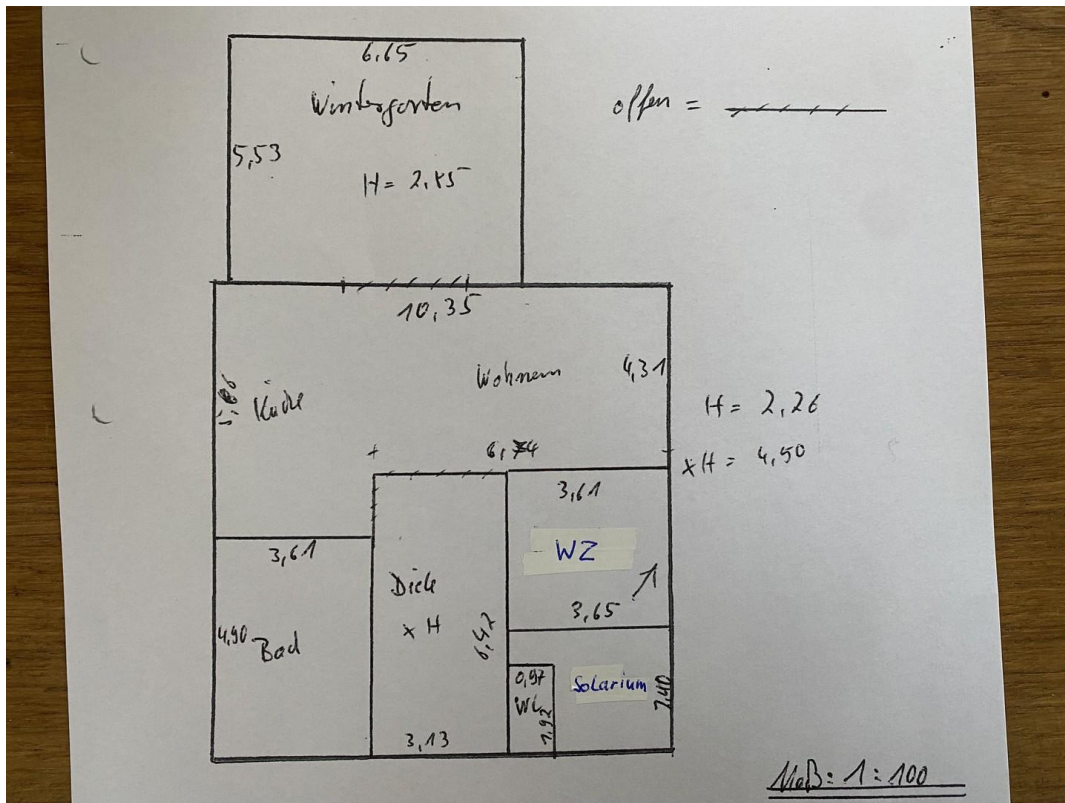


Weitblick

# Exposé - Grundrisse

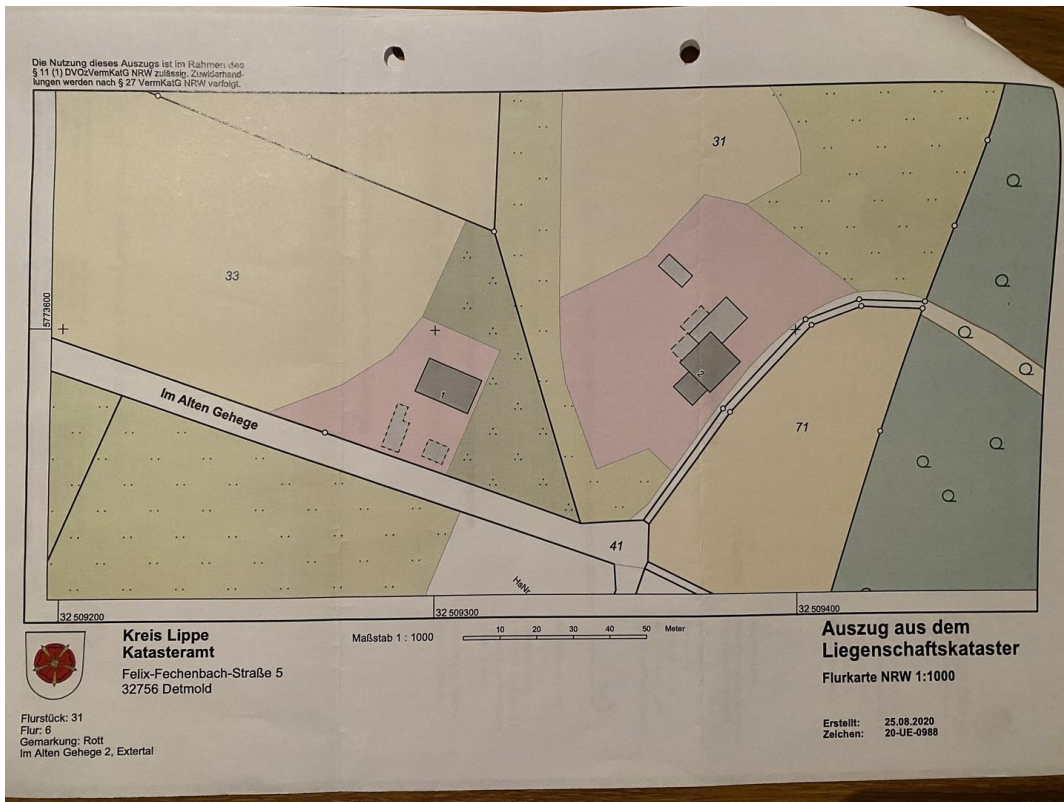


EG



OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

