

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wipperfürth

TRAUMHAUS + EINLIEGERWOHNUNG IN BESTER LAGE VOM EIGENTÜMER ZU VERKAUFEN



Objekt-Nr. **OM-328210**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Ilbeyi
Telefon: 0163 9123581
Mobil: 0163 9123581

51688 Wipperfürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	692,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	14,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	316,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einem absoluten fast neuen TOP-Zustand!

Zum Objekt fahren Sie über die Hauptstraße in Ihre Private Einfahrt.

Sie finden die im Jahr 2015 auf 692 m² großen Grundstück erbaute attraktive Immobilie in einer sehr beliebten und ruhigen TOP Lage von Wipperfürth.

Insgesamt verfügt die Immobilie auf dem Grundstück über 8 Parkplätzen.

Diese einzigartige Immobilie überzeugt durch seinen modernen Stil, die südlich ausgerichtete Bauweise und seinen großen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten.

Die Immobilie verfügt zusätzlich über ein 231 m² großes Gemeinschaftsgrundstück!

Absolutes Highlight der Immobilie ist die moderne 52 m² architektonische Bauweise des südlich und westlich ausgerichteten Eckbalkon. Von dort aus, gelangen Sie mit einer Wendeltreppe in den nett angelegten und pflegeleichten Garten.

UG:

Die Einliegerwohnung bietet mit Netto ca. 91 m² Wohnfläche, eine selten angebotene Großzügigkeit! Dabei ist die Wohnung sehr harmonisch aufgeteilt: Vom Separaten Wohnungseingang gelangen Sie in den geschickt geplanten lichtdurchfluteten Flur.

Vom Flur aus begehbar sind Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit begehbarer Dusche und Badewanne, sowie das separate Gäste-WC und Abstellzimmer/ Hauswirtschaftsraum. Hier ist ein sehr schönes Schlafzimmer mit Ausblick auf die Terrasse und ein Ausblick auf die Stadt.

Das großzügige Wohn-Esszimmer mit offener Küche, ist ein moderner wunderbarer Wohnungsmittelpunkt, ebenfalls mit einem schönen Ausblick in den Garten und die Stadt.

Hier der kuschelige Sofa-TV-Bereich mit angrenzendem Kamin, dort der lichtdurchflutete Ess- und Küchenbereich mit Ausgang auf die 90 m² große Terrasse und unverbaubarem Stadtblick, wo Sie ein herrlichen Platz zum Entspannen für sich haben.

Über das Untergeschoss erreichen Sie einen 200 m² großen Garten mit einem anliegenden Gartenhaus, einen Apfel-Kirsch-Pflaumenbaum, Trauben und Beeren Sträucher.

Ein Parkplatz mit 4 PKW-Stellplätzen, befinden sich im hinteren Bereich der Untergeschosswohnung.

Details und Mieteinnahmen zur Einliegerwohnung, welches seit Fertigstellung sehr gut vermietet ist!, werden in einem persönlichen Gespräch mitgeteilt.

EG/OG/DG:

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine helle moderne Wohnung.

Die Hauptwohnung bietet ca. 183 m² Wohnfläche, zzgl. als Galerie nochmal 42 m² eine ausgebauten beheizte Fläche im Dachgeschoss.

Mit Zugang auf die Terrasse und über eine Stahl Wendeltreppe, gelangt man zum Garten und Gartenunterstände.

Sie betreten die Hauptwohnung und stehen in einem hellen großzügigen Raum, welches ins Erdgeschoß und Obergeschoß sowie Dachboden führt.

Eine Empore neben das lichtdurchflutende große Fenster im Raum, ist die Massive Betontreppe mit Granitstufe sowie ein Handlauf am Chromgeländer und Panzerglas.

Ein selbst glänzendes modernes italienisches Granit Stuccoputz wurde abschließend aufgetragen.

Von hier gelangen Sie in die Räume Gäste WC, Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer, Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Küche und Balkon sowie Terrasse.

Die Hauptwohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit Insel welches mit verkauft wird und im Kaufpreis enthalten ist.

Der Südlich und westlich gelegte großzügige Eckbalkon lädt zum Verweilen und Grillen ein. Im Obergeschoß begehen Sie über die Treppe in einen hellen Flur, über den Flur gelangen Sie in das Badezimmer mit begehbare Dusch und Eck- Whirlpool.

Ebenso befindet sich im Obergeschoss das Schlafzimmer mit einem hellen großzügig begehbarem Kleiderzimmer. Zwei Kinderzimmer befinden sich auch auf der Etage im Obergeschoss.

Ausstattung

Durch aufziehen einer Bodentreppe im Obergeschoss, gelangt man zum Isolierten und voll ausgebauten Dachboden/Galerie, wo noch weitere 42 m² als Wohn -/ Nutzfläche anzufinden sind. In diesem Raum befinden sich zum belüften 2x Fenster und zum Heizen auch ein Heizkörper.

Ausstattung

Diese Immobilie wurde auch für zukünftige Nutzungsänderung zu ein 3 - Familienhaus vorgeplant und vorgerichtet.

Die Anschlüsse und Leitungen für diese Planung bestehen bereits.

Sollte wegen einer besseren Rendite diese Planung erwünscht sein, wäre es mit sehr geringem Kostenaufwand und einer Nutzungsänderung, sofort zukünftig umsetzbar!

Die Immobilie wurde als voll ökologisches Niedrigenergiehaus gebaut.

Technisch hat das Haus alles was man von einer modernen Immobilie erwartet.

Neben einer komplett hochwertigen Dachdämmung findet man hier eine Wärmerückgewinnung durch die hochwertige Bauweise, der Außenwände, sowie eine neuwertige Vaillant Gasbrennwerttherme für eine ökologisch sparsame Wärmeversorgung und eine moderne Solaranlage für die Wasseraufbereitung.

SEHR GERINGE ENERGIEKOSTEN!

KONSTANTE RAUMTEMPERATUR IM GESAMTEN HAUS; SOMMER WIE WINTER VON 18 - 21 °C.

Eckdaten:

Im Kaufpreis beinhaltet ist eine moderne Küche mit Insel im EG. (NP20.000,00 €),

Im Kaufpreis beinhaltet sind ein Kamin im UG und ein Kamin im EG.

Elektrischen Jalousien in jeder Etage.

Internetanschlüsse sind in den Räumen vorhanden.

Begehbare große Dusche im UG und OG. Eck-Whirlpool im OG.

Wasserzähleruhren für Berechnung der Wassernebenkosten und

Wärmemengenzähler für Berechnung der Heiznebenkosten sind in jeder Etage vorhanden.

Natursteinwände im EG, offenen Wohn/Essbereich sind angebracht.

Fußbodenheizung mit Zimmerregler auf jeder Etage vorhanden.

Laminatboden, 60x60 Fliesenboden in den jeweiligen Räumen verbaut.

Panoramafenster mit dreifach Verglasung, elektr. Jalousien in jedem Raum.

42 m² ausgebauter Dachboden mit Heizung/Fenster und Laminatboden.

Betontreppe zwischen EG und OG.

Weitere Eckdaten entnehmen Sie bitte aus dem Exposé, oder vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.

Eine Besichtigung ist nach Terminabsprache möglich.

Aus Beruflichen und zeitlichen Gründen bitten wir nur ernstgemeinte Termine mit uns zu vereinbaren.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage

Sie finden die attraktive Immobilie in einer sehr beliebten und ruhigen TOP Lage von Wipperfürth.

Hier können Sie zu Fuß oder Mobil in einige Gehminuten in die Innenstadt gelangen. Neben hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, sind Sie auch schnell im Grünen und an der naheliegenden Talsperre!

Für eine nähere Beschreibung der Immobilien Lage, bitten wir um Kontaktaufnahme.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus Frontansicht

Exposé - Galerie



Haus Frontansicht



Haus Ostansicht

Exposé - Galerie



Garten Süd - Westansicht



Garten Südansicht



Ansicht Terrasse Mietwohnung

Exposé - Galerie



Balkon PKW Unterstellplatz



Haus Westansicht



Balkon Westansicht

Exposé - Galerie



Balkon Südost Ansicht



Balkon Südwest Ansicht

Exposé - Galerie



Balkon Westansicht



Balkon Südansicht

Exposé - Galerie



Panorama Aussicht



Panorama Aussicht

Exposé - Galerie



Innentreppe Ansicht OG



Innentreppe Ansicht OG



Wohn - Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Wohn - Esszimmer OG



Wohn - Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Küchenansicht OG



Küchenansicht OG

Exposé - Galerie



Küchenansicht OG



Küchenansicht OG

Exposé - Galerie



Flur und Raumaufteilung DG



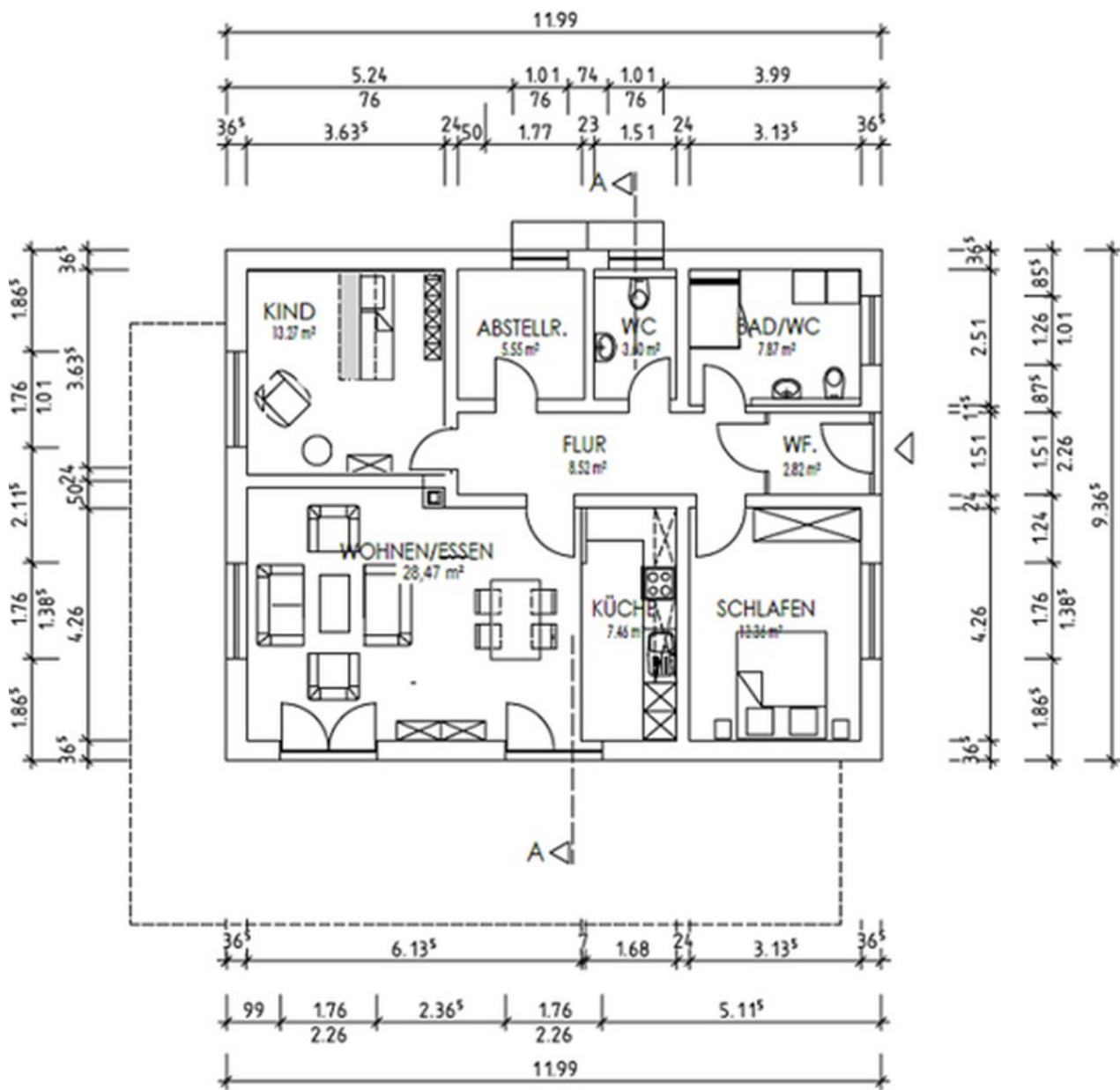
Badezimmer DG

Exposé - Galerie



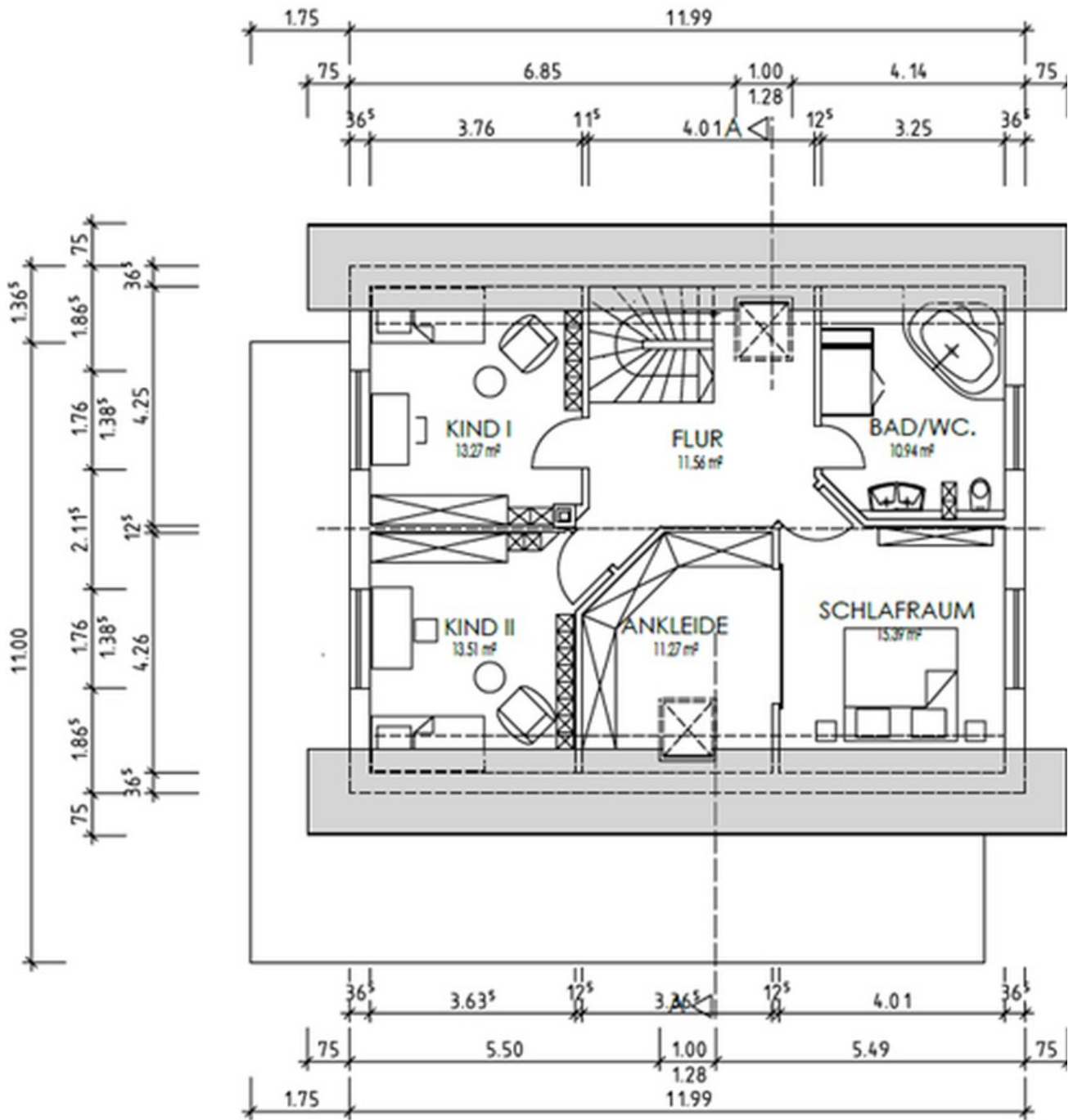
Badezimmer DG

Exposé - Grundrisse



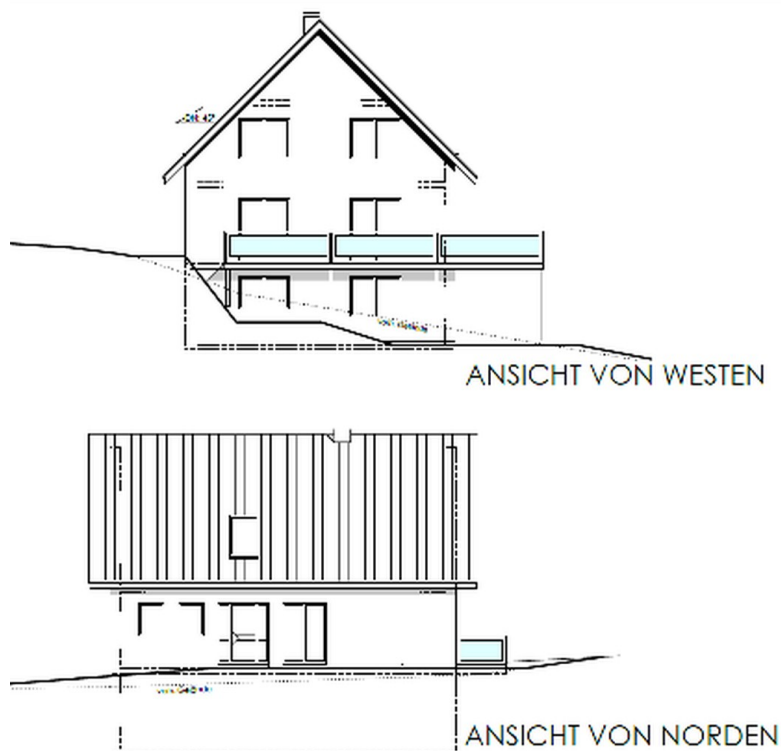
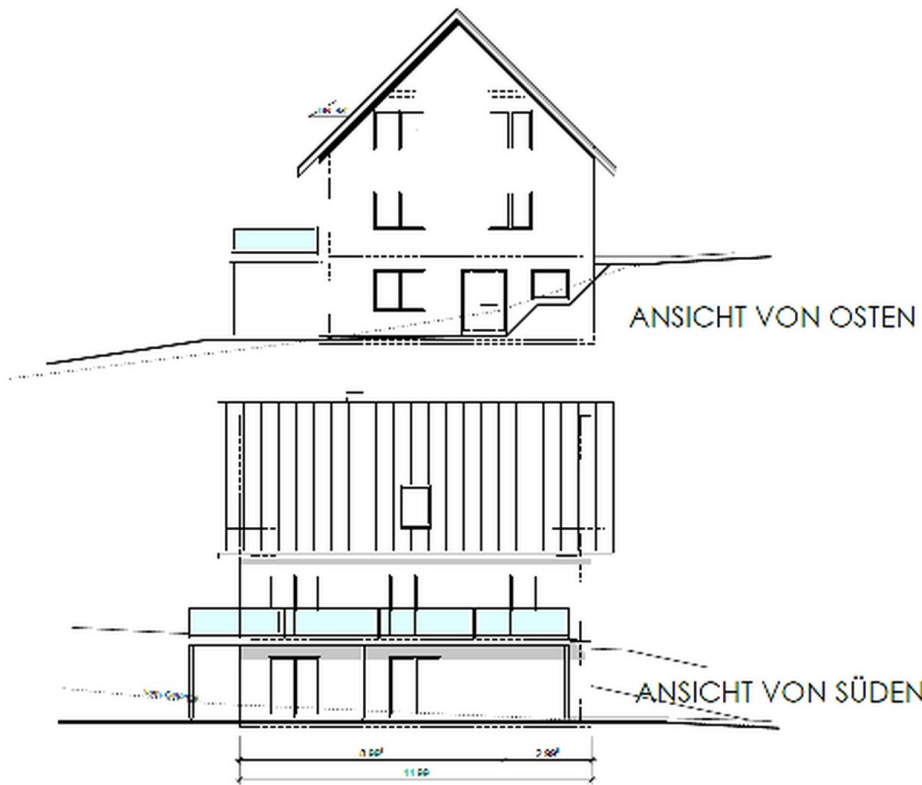
GRUNDRISS UNTERGESCH

Exposé - Grundrisse

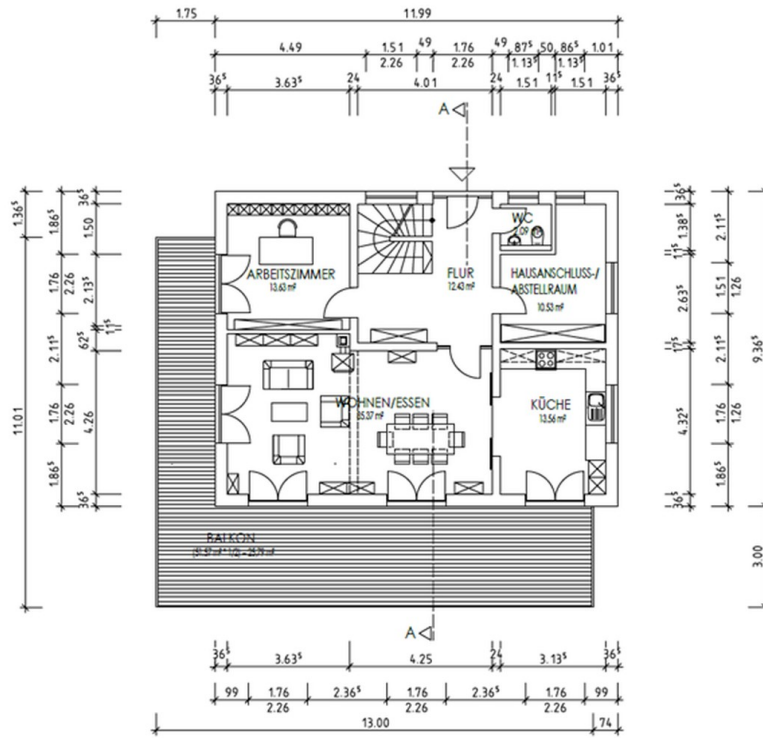


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

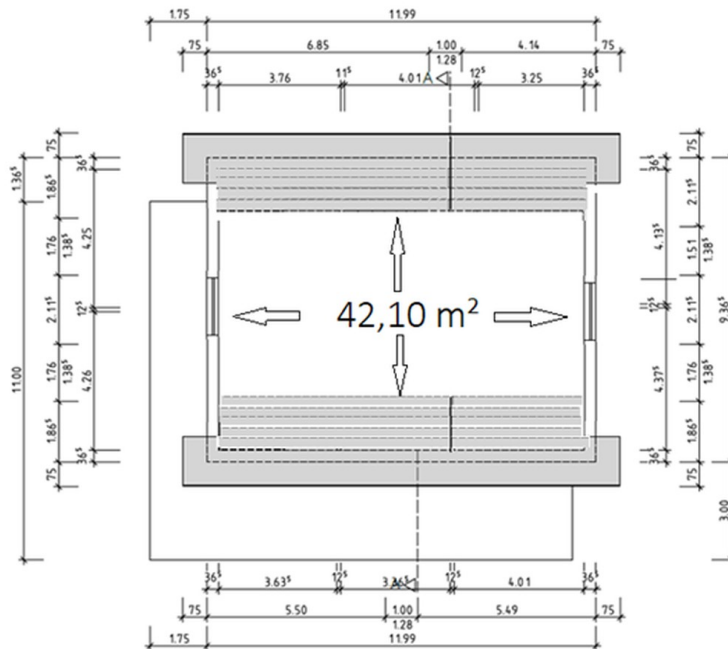
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



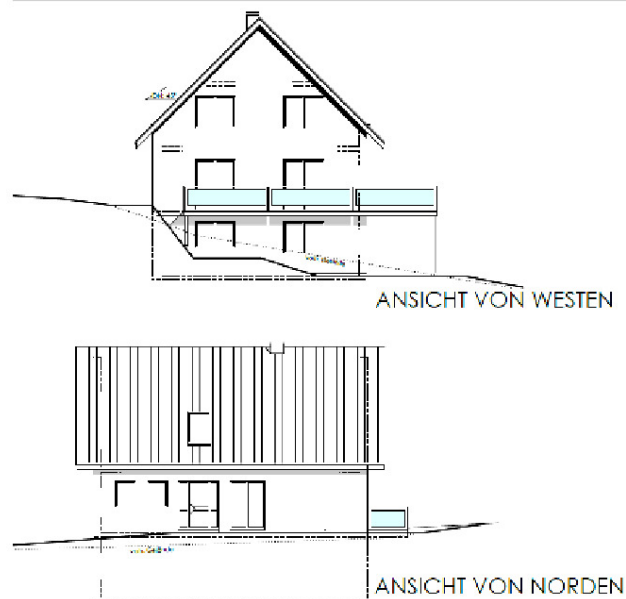
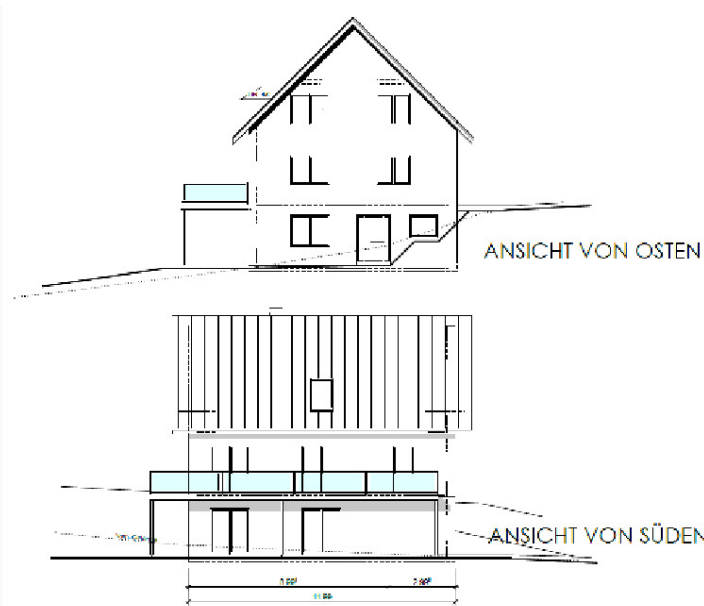
GRUNDRISS Ausgebauter DACHGESCHOSS
Spitzboden - Galerie

Exposé - Grundrisse

Exposé / Eckdaten Haus // 51688 Wipperfürth

- Haus + Einliegerwohnung
- TOP Lage
- TOP-Zustand!
- unverbaubarem Panoramaausblick - Stadtblick
- 3 - Familienhaus vorgerichtet, die Planungen, Anschlüssen und Leitungen bestehen
- 692 m² Grundstück + 231 m² großes Gemeinschaftsgrundstück = 923m²
- Baujahr: 2015
- Hauptwohnung 183 m² +42 m² Galerie + 91 m² = Wohnfläche 316 m²südlich ausgerichtete Bauweise
- modernen Stil
- helle moderne Einliegerwohnung, 91 m² Wohnfläche, mit 90 m² Terrasse und 200² Garten (sehr gut vermietet)
- 8 x Parkplätze
- Niedrigenergiehaus
- Glanzziegel glänzend mit Schneefanggitter
- lichtdurchfluteten Räumlichkeiten
- Highlight 52 m² architektonische Bauweise des südlich und westlich ausgerichteten Eckbalkon mit Handlauf - Chromgeländer und 30 m Panzerglas
- Wendeltreppe aus Stahl zum Garten
- Außen Wasseranschlüsse + Außen Stromanschlüsse + Außenbeleuchtung
- Panoramafenster mit 3 - Fach Verglasung
- Kaminofen in jeder Wohnung
- Innen Granit Betontreppe mit Handlauf - Chromgeländer und Panzerglas - Granit Stuccoputz
- Alle Etagen mit Fußbodenheizung und Zimmerregler
- Vaillant Gasbrennwerttherme + moderne Solaranlage
- moderne Einbauküche mit Insel
- Eck - Whirlpool
- Begehbare große Duschen
- begehbarem Kleiderzimmer
- alle Zimmer mit Internetanschlüsse
- Wasserzähleruhren in jeder Etage
- Wärmemengenzähler in jeder Etage
- Natursteinwände im offenen Wohn / Essbereich
- Laminatboden + 60 x 60 Fliesenboden in jeder Etage
- elektrischen Jalousien in jeder Etage
- 2 x Satellitenschüssel
- Gartenhaus + 2 x Kaminholzunterstand

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Maße Haus / Wohn + Nutzflächen:

Wohnung UG	Netto	91,35 m ²
Wohnung EG	Netto	91,18 m ²
Wohnung OG	Netto	91,70 m ²
Wohnung DG	Netto	42,10 m ²
Maße komplett Haus Netto:		316,33 m²
Maße komplett Haus Brutto:		378,78 m ²
Balkon EG:		53,21 m²

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005480352

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,77 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
54,9 kWh/(m²·a)



↑
61,7 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

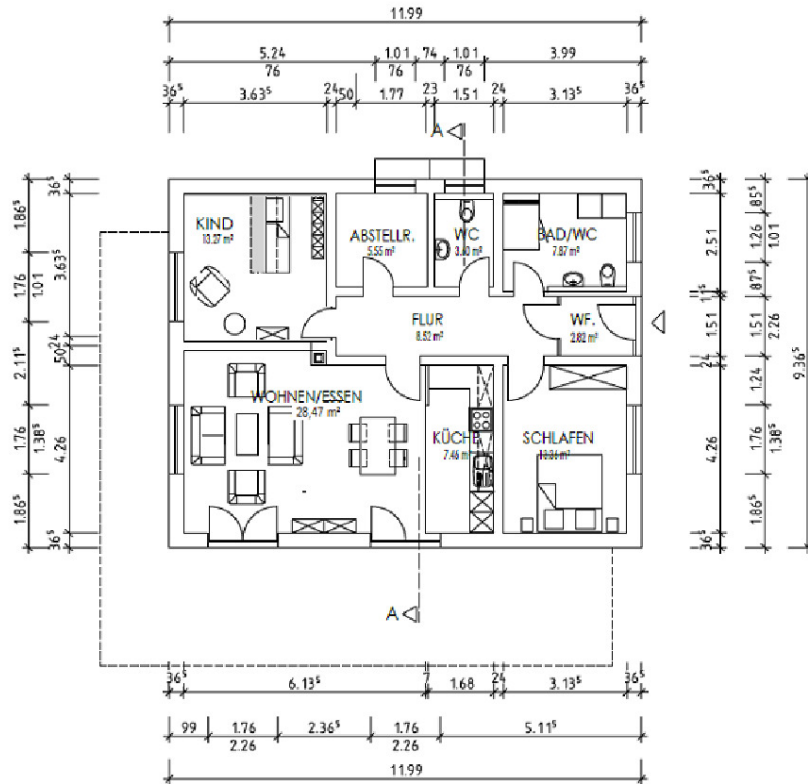
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18689
- Regelung nach § 31 des § („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

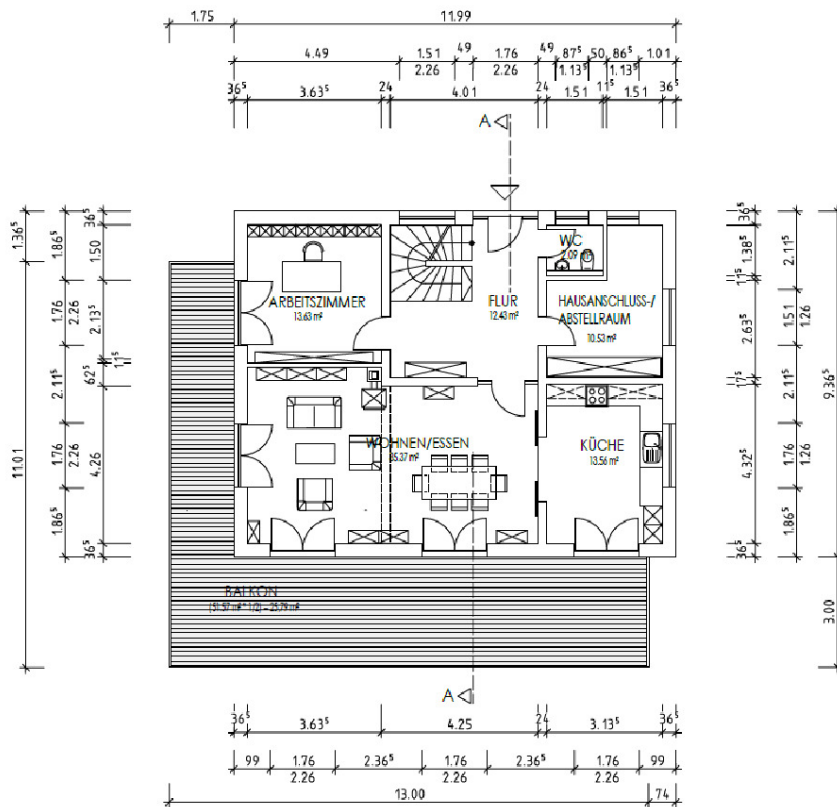
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **54,9 kWh/(m²·a)**

Exposé - Grundrisse



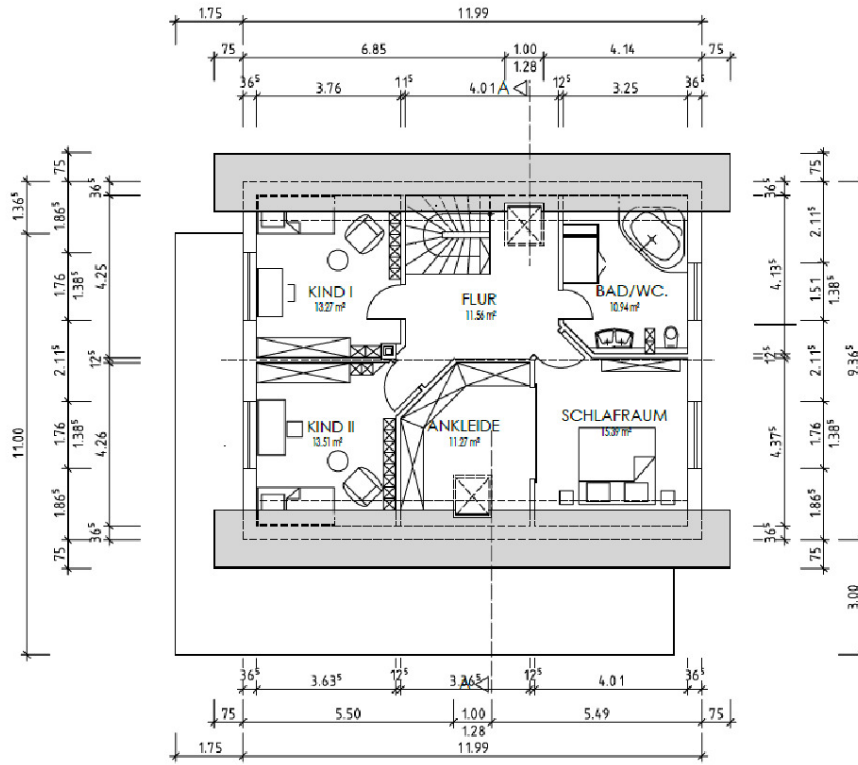
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



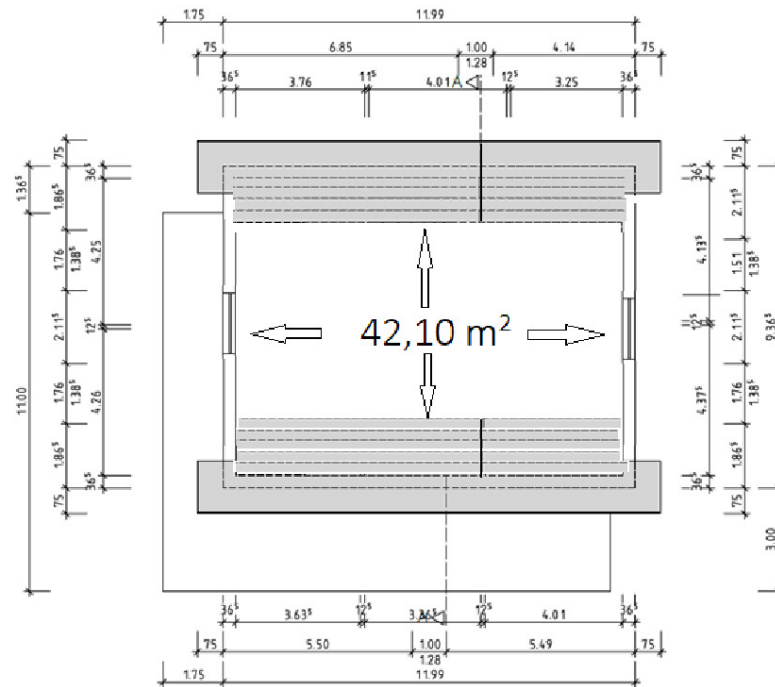
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



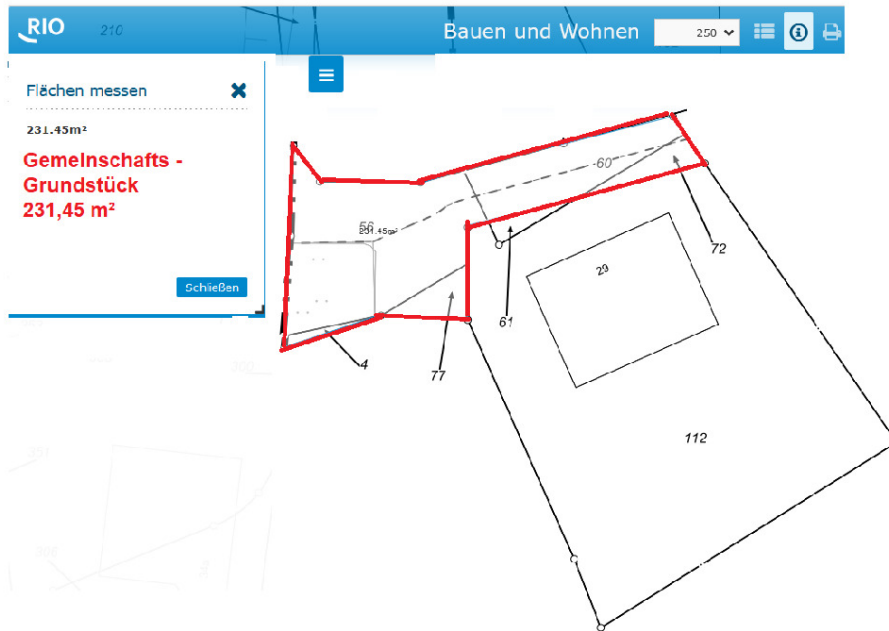
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS Ausgebauter DACHGESCHOSS
Spitzboden - Galerie

Exposé - Grundrisse



Gemeinschaftsgrundstück

Exposé - Anhänge

1. EXPOSE

EXKLUSIVE TRAUMIMMOBILIE IN BESTER LAGE
VOM EIGENTÜMER
ZU VERKAUFEN.

51688 Wipperfürth



OST – SÜD – WEST AUSRICHTUNG

Ansicht Rückseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Parkplatz



AUßEN ANSICHTEN

Ansicht Nord



Ansicht Garten



Ansicht Terrasse UG
Südseite



AUßEN ANSICHT TERRASSE UND BALKON

Ansicht Terrasse UG
Westseite



Ansicht Balkon EG
Westseite



Ansicht Balkon UG
Westseite



BALKON ANSICHT - AUSSICHT

Balkon Süd - Östliche
Ansicht



Balkon Süd- West
Ansicht



Balkon Westausblick



AUSBLICK AM TAG

Balkon Süd – Ost
Ausblick



Panorama Ausblick
Süd - Östlich



Panorama Ausblick
Süd - Westlich



INNENBEREICH EG

Innentreppe EG zu
OG Massiv Beton



Innentreppe EG zu OG
Granit - Stuccoputz



Außentür –
Eingangsbereich EG



RÄUME EG

Wohn - Esszimmer EG

Wohn Esszimmer EG

Wohn Esszimmer EG



KÜCHE

Küchentheke
Sitzbereich EG



Küche Panorama Bild
EG



Küche Kochbereich
EG



AUSWEIS - ANSICHTEN

Ansichten Osten -
Süden

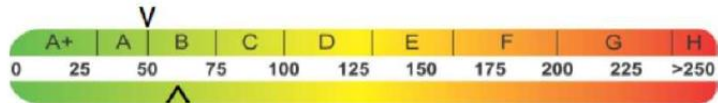
Ansichten Westen -
Norden

Energieausweis

ENEV NACHWEIS

Wohngebäude nach dem Monatsbilanzverfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 48,90 kWh/m²a

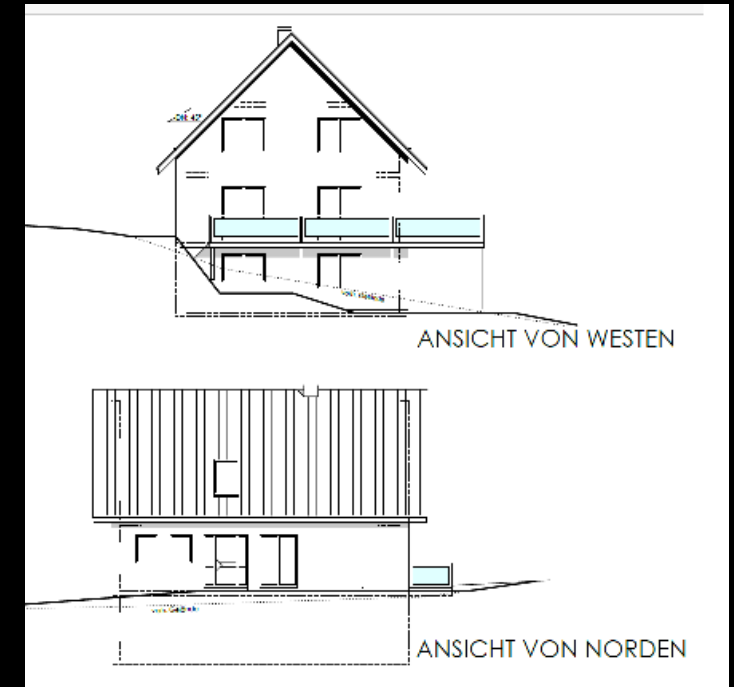
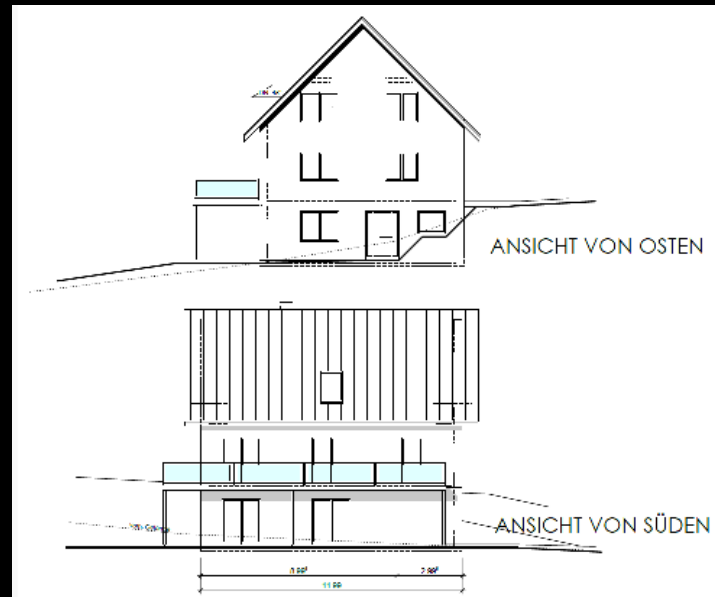


Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 56,39 kWh/m²a

Bauvorhaben: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

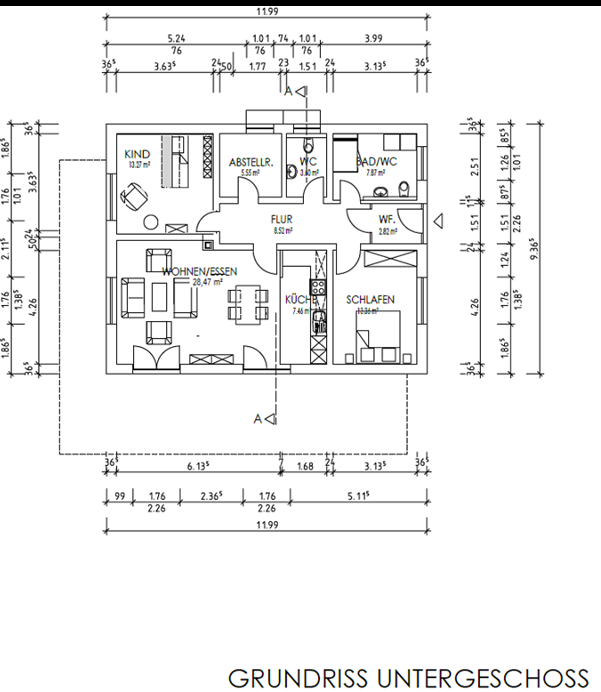
Straße:

Ort: 51688 Wipperfürth

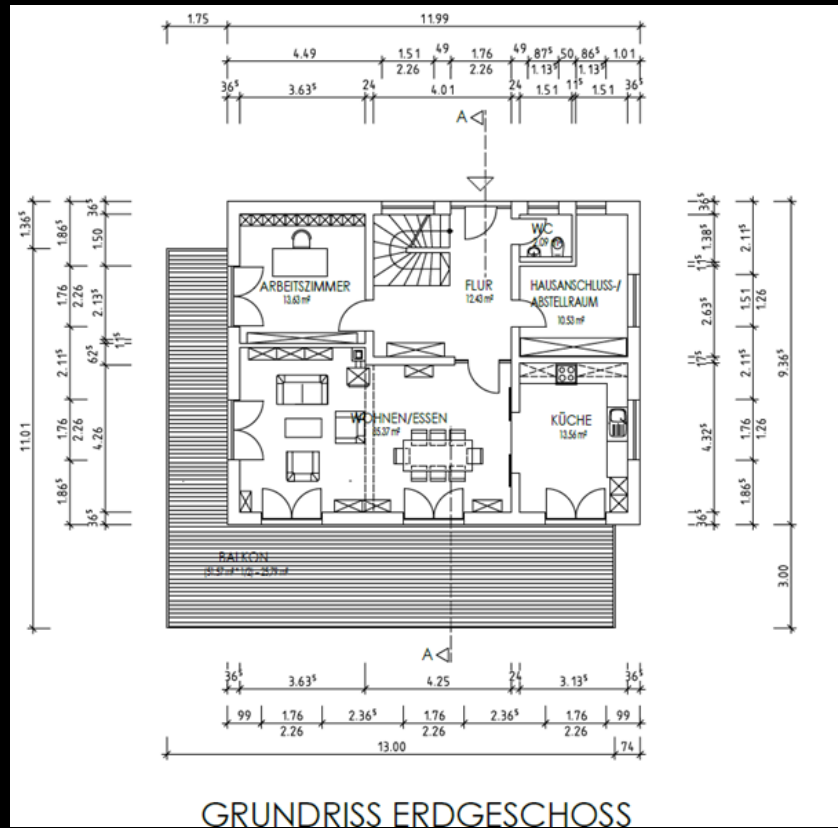


GRUNDRISSE

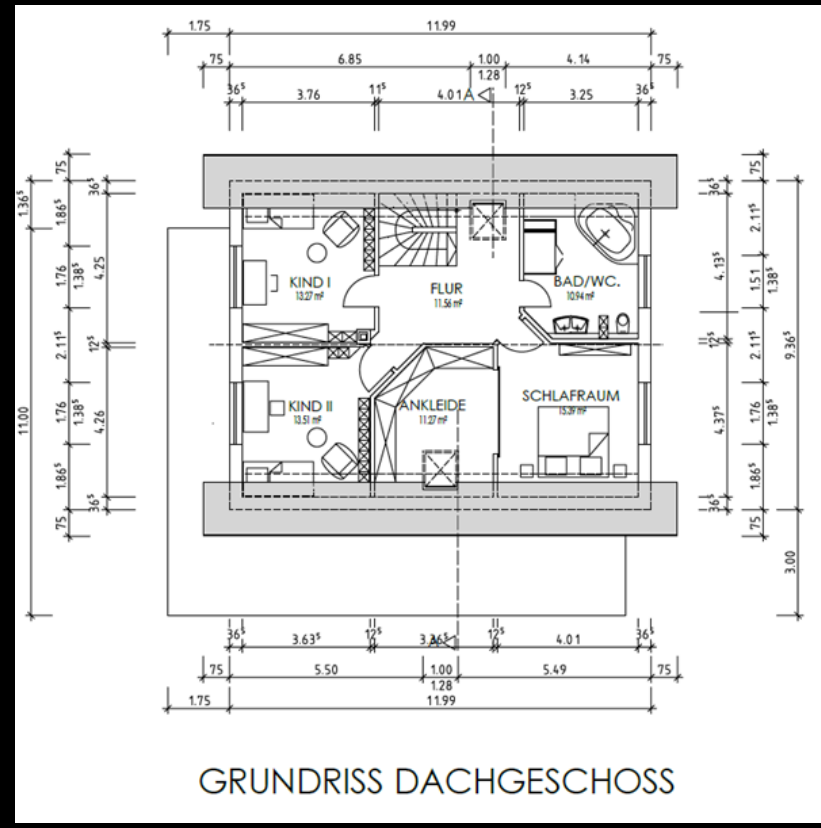
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

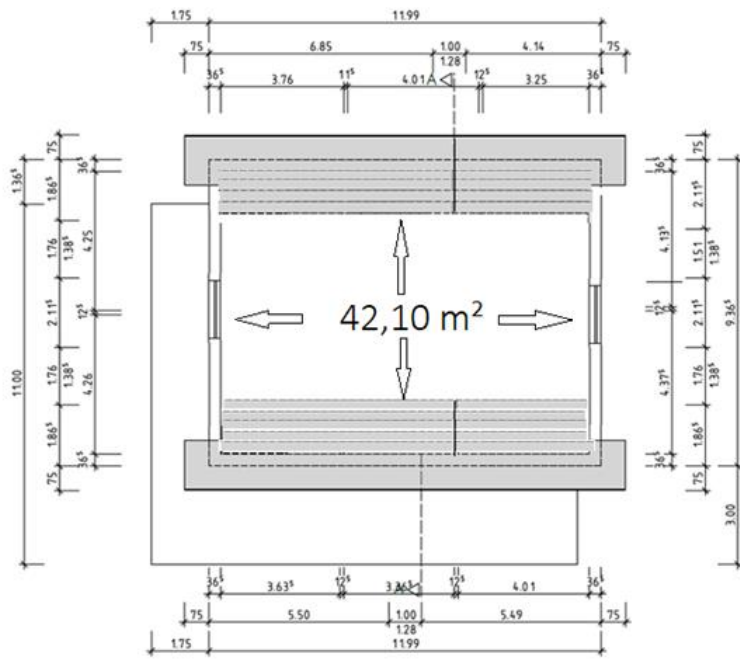


Grundriss Dachgeschoss



GRUNDRISS – AUßENBEREICH NORD

Grundriss Galerie DG



GRUNDRISS Ausgebauter DACHGESCHOSS
Spitzboden - Galerie

Eingang EG



Seiteneinfahrt UG





FÜR NÄHERE DETAILS ODER
EIN BESICHTIGUNGSTERMIN,
BITTE KONTAKT AUFNEHMEN.

MOBIL: 0163 9123581