

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windeck

**Großzügiges Wohnhaus mit 2 Einheiten, Kamin, Sauna und Garten; Ihr Zuhause & Rückzugsort! prov.frei.**



Objekt-Nr. **OM-328330**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **580.000 €**

51570 Windeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahmedatum	01.07.2025
Grundstücksfläche	927,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	291,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig gebaute Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten in Windeck-Herchen bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Einfamilienhaus. Mit 291 m<sup>2</sup> Wohnfläche, moderner Ausstattung, einem idyllischen Garten und zahlreichen Highlights wie Kamin, Sauna und großer Loggia ist dieses Haus ideal für Familien und Naturfreunde.

Die erste Wohneinheit bietet auf 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine großzügige Küche mit Speisekammer und einen 50 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit Zugang zur überdachten Loggia (35 m<sup>2</sup>, Süd-West-Ausrichtung). Der Kamin in der offenen Diele sorgt für Behaglichkeit, und moderne Ausstattung wie Fußbodenheizung und ein Dusch-WC im Hauptbad runden den Komfort ab.

Die zweite Wohneinheit (135 m<sup>2</sup>) begeistert mit einer eigenen Naturstein-Terrasse, einem großzügigen Schlafzimmer mit Süd-Terrasse, einem Gästezimmer und einem exklusiven Bad (Regendusche, Trapezbadewanne). Ein Wohnzimmer mit Gartenblick, eine moderne Küche mit Fußbodenheizung, eine zentrale Diele mit Kaminofen und ein zusätzlicher Raum für Hobby oder Home-Office bieten vielseitige Möglichkeiten. Sauna, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC machen diese Einheit perfekt.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet eine Oase der Erholung:

- Rosenbögen, Obstbäume und Beerensträucher
- Kinderturm mit Sandkasten und Schaukel
- Gewächshaus und Beete für den eigenen Gemüseanbau
- Großes Hühnerhaus mit Vorraum und Freilauf
- Schuppen und Hobbyraum/Werkstatt (beheizt)
- Überdachung für Feuerholz und Lagerung.

## Ausstattung

- Echtholzparkett-, Fliesen- und Natursteinböden
- Nachhaltige Holzfenster (teils Dreifachverglasung)
- Elektrische Rollläden und Torantrieb
- Moderne Einbauküchen mit Marken-Geräten
- Gasheizung Viessmann Vitodens 300-W mit großem Warmwasserspeicher
- Regenwasserzisternen für nachhaltige Wassernutzung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besonderheiten

- Stellplätze: Sechs Stellplätze, davon zwei im Carport und Garage
- Flexibilität: Beide Einheiten über das Treppenhaus (Eichenholz) verbindbar
- Dachboden: Die Dachbodenfläche von 12x12 Metern bietet Stauraum und Erweiterungsmöglichkeiten

•Dachflächen: Ideal ausgerichtet nach Südost bzw. Südwest, perfekt für eine Photovoltaikanlage

•Grundstückserweiterung: Option, ein 834 m<sup>2</sup> großes, auf der Südseite angrenzendes Grundstück zu pachten oder ein Vorkaufsrecht zu erhalten.

Ihr Traumhaus wartet!

Eine allgemeine Finanzierungsbestätigung oder ein Kapitalnachweis sind bei der Besichtigung vorzulegen. Vereinbaren Sie gerne unter Angabe Ihrer Kontaktdaten einen Termin und freuen Sie sich auf diese provisionsfreie einmalige Immobilie.

## **Lage**

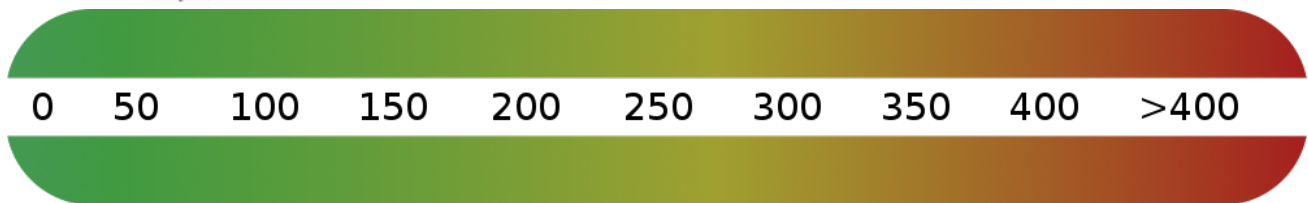
Das Haus liegt in einer sehr guten Wohnlage (ruhige Sackgasse) in der Ortschaft Herchen, die ein staatlich anerkannter Erholungsort im idyllischen Windecker Ländchen ist. Im Ort gibt es einen Hofladen, Gastronomie, Freizeitangebote, Ärzte, Kindertageseinrichtung, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium. Die perfekte Kombination aus Naturidylle und Stadtnähe: In Herchen wohnen Sie umgeben von Grün und genießen gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Städte Köln, Bonn und Siegen sowie den Flughafen Köln/Bonn. Hier finden Sie einen Ort, der Arbeiten, Wohnen und Erholen vereint.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	69,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



WE 1 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



WE 1 Küche mit Schiebetür



WE 1 offenes Esszimmer

# Exposé - Galerie



WE 1 Esszimmer Balkonzugang



WE 1 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



WE 1 Bad mit Wanne und DuschWC



WE 1 Dusch-Bad

# Exposé - Galerie



WE 2 Kaminzimmer



WE 2 Wohn- oder Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



WE 2 Küche



WE 2 Schlaf- oder Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



WE 2 Kinderzimmer



WE 2 Bad mit Walk-In-Dusche

# Exposé - Galerie



WE 2 HWR mit Dusche und Sauna



WE 2 Sauna mit Abachi-Holz

# Exposé - Galerie



Naturstein-Terrasse



Sonnenbalkon überdacht

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse



Wohnheit 1



Wohnheit 2