IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-AK-B-5019**

57518 BETZDORF VG

# Top gepflegtes Einfamilienhaus mit einer herrlichen Gartenlandschaft, am Waldrand gelegen!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 270 m² | ca. 1.590 m² | 7 | 360.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **360.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 270 m²** |
| Zimmer | **7** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.590 m²** |
| Verfügbar ab | **nach Vereinbarung** |
| Baujahr | **1968** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Schlafzimmer | **6** |
| Badezimmer | **3** |
| Balkone | **1** |

| | |
|---|---|
| Terrassen | **1** |
| Bad mit | **Dusche, Wanne** |
| Boden | **Fliesen, Teppich** |
| Kamin | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **22.06.2030** |
| Endenergieverbrauch | **48,1 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **A** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |
| Befeuerungsart | **Öl** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Matthias Hellermann
Tel. 004927411829710
info@bender-immobilien.de



Outdoorküche

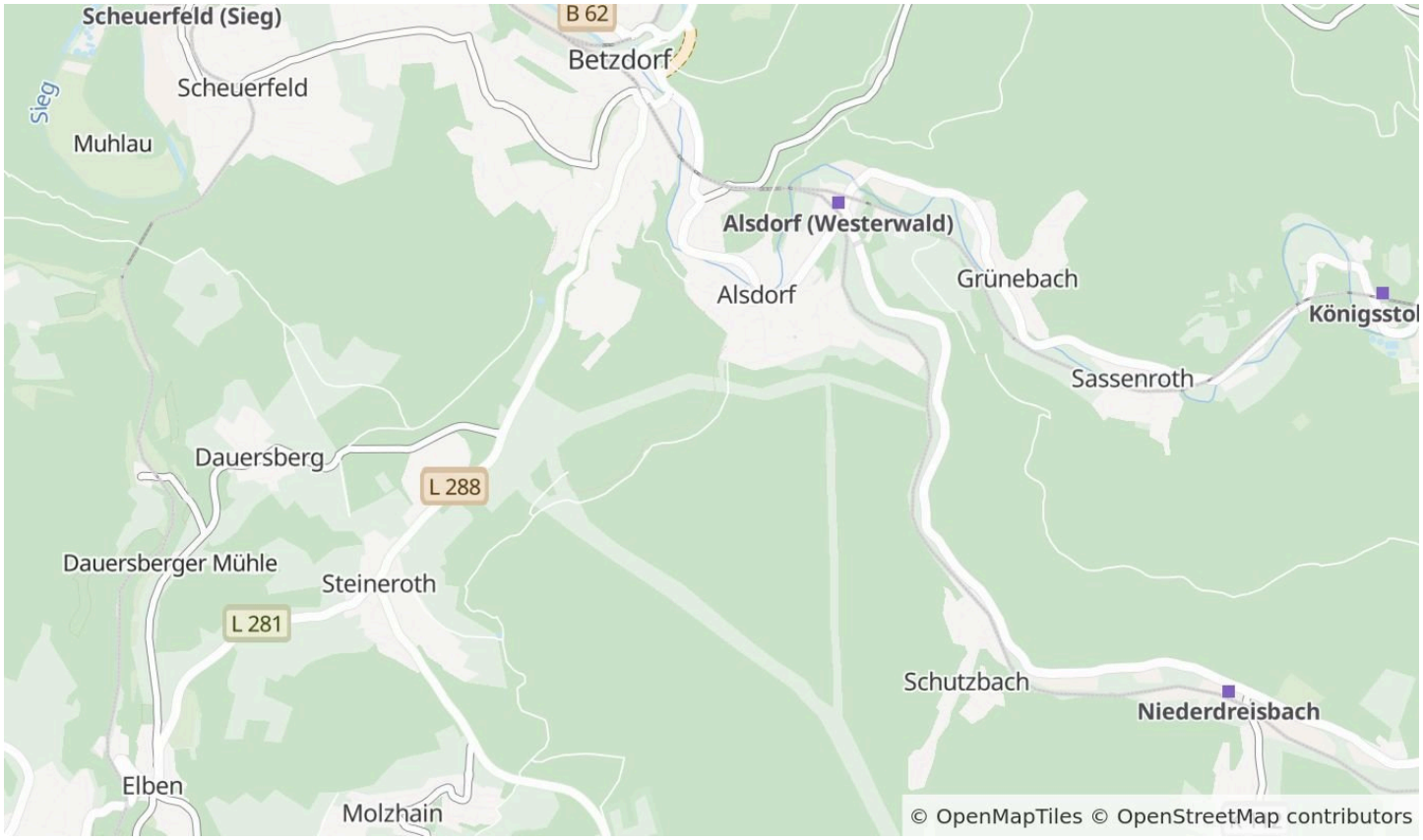
# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Gesamtzustand und kann ohne nennenswerten Renovierungsaufwand sofort bezogen werden. Mit einer Wohnfläche von rund 270 m² bietet das Haus hervorragende Platzverhältnisse für Familien, die Wert auf Komfort legen. Ein besonderes Merkmal ist die Vielzahl an fortlaufenden Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden. Dazu zählen unter anderem die Anbringung einer Klinkerverkleidung inklusive Dämmung, die Erneuerung der Dacheindeckung, modernisierte Elektrik sowie neue Bodenbeläge. Auch die Außenanlagen wurden ansprechend gestaltet. Ebenso wurde eine Garage mit angrenzendem Wintergarten errichtet, die zusätzlichen Nutzwert schafft. Ein Carport erweitert das Stellplatzangebot sinnvoll.

Der Garten überzeugt durch seine vielfältigen Bereiche, die eine perfekte Kombination aus Rückzug und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob entspanntes Verweilen im Grünen, Spielen für die Kinder oder gemütliche Abende mit Freunden. Die große Terrasse ist mit einer kleinen Outdoorküche ausgestattet, die insbesondere in den Sommermonaten zu geselligen Koch- und Grillmomenten einlädt.

Insgesamt verbindet dieses Objekt eine beeindruckende Wohnfläche, einen gepflegten Zustand und zahlreiche Modernisierungen in einer ruhigen Lage – ideal für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen zu schätzen wissen.

Herr Matthias Hellermann
Tel. 004927411829710
info@bender-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Lage des Hauses in einer ruhigen Nebenstraße unmittelbar am Waldrand sorgt für ein besonders naturnahes Wohngefühl. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch direkt vor der Haustür und bieten einen hohen Erholungswert. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich im Nachbarort. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte finden Sie in etwa 5 km Entfernung.

Direkt in Wissen und Betzdorf befindet sich der Regionalbahnhof (Bahnverbindung Richtung Siegen/Köln/Aachen). Die Autobahnanschlüsse der A3 (Richtung Köln-Frankfurt) sowie der A 560 (Richtung Bonn) erreichen Sie in ca. 45 Fahrminuten.

Herr Matthias Hellermann
Tel. 004927411829710
info@bender-immobilien.de



Garage mit Wintergarten



Garten

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Garten



Garten

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Sitzecke im Garten



Wohnzimmer EG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Balkon EG



Küche EG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Küche EG



Schlafzimmer EG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Gaderobe EG



Bad EG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Flur OG



Flur OG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Elternschlafzimmer OG



Elternschlafzimmer OG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Arbeitszimmer OG



Arbeitszimmer OG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de



Badezimmer OG



Zimmer UG

Herr Matthias Hellermann

Tel. 004927411829710

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— Öl-Zentralheizung (1997) mit 6 lt. Öltank

— Komplette Verklinkerung der Auenfassade inkl. Isolierung (1998/1995)

— Dacheindeckung v. 1990

— Doppelverglaste Kunststofffenster (2002/2005)

— Bodenbelag: Fliesen, Holzdielenböden & Teppichboden (neu, 2022)

— Garage (1993)

— Strom (2000)

— Balkon (2013)

— Neuverlegung Pflaster (2001/2010)

— Glasfaseranschluss in Vorbereitung

## Sonstiges

In Wissen finden sich alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und Dienstleister sorgen für eine gute Nahversorgung. Zudem bietet Wissen ein breites Spektrum an Bildungsangeboten, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und ein Berufskolleg. Familien profitieren von einer kinderfreundlichen Infrastruktur mit Kindergärten, Spielplätzen und Jugendfreizeitangeboten
Wissen ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Stadt liegt an der Bahnstrecke Köln-Siegen, die stündlich bedient wird, und ermöglicht eine direkte und bequeme Verbindung in die umliegenden Städte und das Ruhrgebiet. Für den Individualverkehr bietet die B62 eine schnelle Anbindung in die Nachbarstädte und die Autobahn A45 (Sauerlandlinie) ist in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Herr Matthias Hellermann
Tel. 004927411829710
info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Matthias Hellermann

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004927411829710

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online