DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-SU-W-5421**

51570 WINDECK / GEILHAUSEN

# ***RESERVIERT***Ein-/Zweifamilienhaus mit großzügigem Hanggrundstück in idyllischer Lage von Windeck!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 154 m² | ca. 2.284 m² | 8 | 199.000 € |



Haus reserviert

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **199.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 154 m²** |
| Zimmer | **8** |
| Grundstücksfläche | **ca. 2.284 m²** |
| Vermietet | **Ja** |
| Baujahr | **1926** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **2** |
| Schlafzimmer | **4** |

| | |
|---|---|
| Badezimmer | **3** |
| Terrassen | **2** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **17.06.2036** |
| Endenergiebedarf | **307,16 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **H** |
| Wesentlicher Energieträger | **ERDGAS_SCHWER** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de

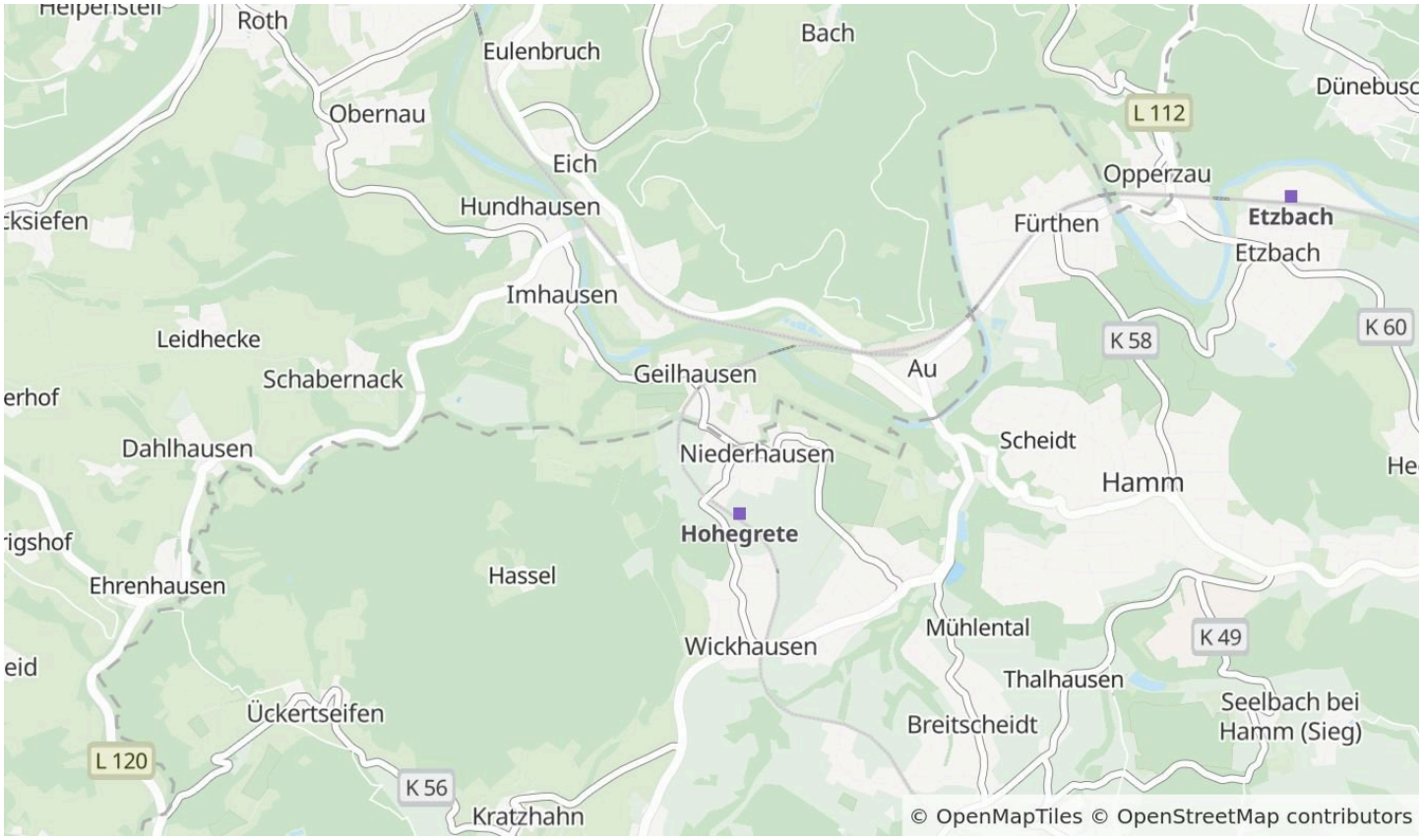


Seitenansicht

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Ein-/Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1926 in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 154 m², die sich auf zwei Wohneinheiten verteilt. Aktuell sind Erd- und Obergeschoss voneinander getrennt. Ein Rückbau zu einem großzügigen Einfamilienhaus kann bei Bedarf jedoch unkompliziert realisiert werden. Die Erdgeschosswohnung umfasst eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, eine Durchgangszimmer sowie zwei Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Stellplatz. In der Obergeschosswohnung stehen Ihnen ein Badezimmer, eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres Badezimmer, einen individuell nutzbaren Raum sowie den Zugang zum Speicher. Im Kellergeschoss finden Sie 2 Kellerräume sowie eine Waschküche. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.  Zum Angebot gehört außerdem das großzügige Grundstück in Hanglage. An sonnigen Tagen lädt es zum Genießen der ruhigen Umgebung ein. Für Ihre PKW stehen auf dem Grundstück insgesamt fünf Stellplätze zur Verfügung.

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de




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

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand gelegen. Ein idealer Ort für Familien, die eine ruhige und naturnahe Lage zum Leben suchen. Hier profitieren Sie sowohl von den kurzen Verkehrswegen zu den nächst größeren Orten Hamm/Sieg, Altenkirchen und Rosbach sowie von der fußläufig erreichbaren Bus- und Bahnverbindung (300m). Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto finden Sie in Hamm (Sieg) und Rosbach oder mit der Bahn in Altenkirchen. Der Regio-Bahnhof in Au/Sieg befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ist dadurch besonders attraktiv für Berufspendler - von dort fahren regelmäßig Züge in Richtung Siegen, Altenkirchen, Limburg sowie die S-Bahn nach Siegburg/Bonn/Köln.

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



Rückansicht



Esszimmer/Kinderzimmer EG

Herr Thomas Schiffer

Tel. 00492681789970

info@bender-immobilien.de



Küche EG



Küche EG

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer mit Gartenzugang EG



Wohnzimmer EG

Herr Thomas Schiffer

Tel. 00492681789970

info@bender-immobilien.de



Badezimmer EG



Wohnzimmer OG

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



Küche OG



Esszimmer OG

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer OG



Arbeitszimmer OG

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



Flur mit Ofen OG



Badezimmer DG

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



Individuell nutzbarer Raum DG



Individuell nutzbarer Raum DG

Herr Thomas Schiffer

Tel. 00492681789970

info@bender-immobilien.de



Terrasse



Garten

Herr Thomas Schiffer

Tel. 00492681789970

info@bender-immobilien.de



Garten

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— Unterkellert

— Gas-Zentralheizung (erneuert ca. 2024)

— Satteldach (erneuert ca. 2000)

— Nebengebäude mit Abstellräumen

— Einbauküche in beiden Wohnungen

— Kaminofen im EG sowie OG

— Veranda im EG

— Terrasse OG

— Grillplatz

— Brunnen

— Hanggrundstück

— 5 Stellplätze

## Sonstiges

Die zu jeder Jahreszeit landschaftlich schöne Lage in einer reizvollen, abwechslungsreichen Flusslandschaft mit sanften Hügeln und viel Wald trägt zur Attraktivität der Region bei. Radeln Sie auf dem Sieg-Radweg, wandern Sie auf dem Natursteig Sieg oder genießen Sie den Fluss mit seinen kleinen Stromschnellen beim Paddeln. Windeck überzeugt durch Brauchtum und Innovation. Die Gemeinde liegt geographisch im Dreieck der Städte Köln, Bonn und Siegen. Schnell erreichen Sie das überregionale Straßen- und Schienennetz sowie den Flughafen Köln/Bonn. Insbesondere Berufspendler und Schüler profitieren von der guten Bahnverbindung Richtung Köln und Siegen.

Herr Thomas Schiffer
Tel. 00492681789970
info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Thomas Schiffer

Bender & Bender Immobilien Gruppe

Telefon: 00492681789970

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online