Windeck

Traumhaftes Anwesen an der Sieg

VP azonosító: 23131038

VÉTELÁR: 648.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 269 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 5.800 m²

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Áttekintés

VP azonosító	23131038
Hasznos lakótér	ca. 269 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1999
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	5 x Felszíni parkolóhely

Vételár	648.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 71 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	LUFTWP
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.05.2029
Energiaforrás	H?szivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	52.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Az els? benyomás

Erholung pur!!!! Direkt an der Sieg. Sie finden hier, in unmittelbarer Nähe zur Sieg, aber mit ausreichenden Höhenmetern Unterschied, um keine nassen Füsse zu bekommen, ein luxuriöses Bungalowanwesen der Extraklasse. Auf dem Hügel gelegen, von Wiesen und Wäldern eingebunden, mit einem Grundstück von ca. 5800 m² und einer Wohn-Nutzfläche von ca. 340 m², liegt dieses einzigartige Anwesen. Die Grundstücksfläche teilt sich in ca. 1.250 m² Bauland, ca. 1.550 m² Hausgrundstück und ca. 3000 m² bewaldetes Hanggrundstück zur Sieg, auf. Gebaut 1999, 2023 bis auf die Fenster, komplett energetisch saniert. Das Haus verfügt über eine neue moderne Luftwärmepumpe, eine neue Photovoltaikanlage, die überschüssige Energie sogar einspeist. Dadurch sind die Nebenkosten natürlich auf einem äußerst geringen Niveau. Die Eingangshalle, vermittelt einem direkt die Größe der Immobilie. Von hier gelangt man in das Schlafzimmer, das Gästebad mit Dusche, das Masterbad und das Gästezimmer. Ebenfalls findet man hier eine eindrucksvolle Treppe, die in einen traumhaft großen Raum im DG mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit, führt. Im EG weiter, gelangt man durch eine Glastüre in das große, lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer mit gemütlichen Kachelofen. Dieser wird direkt durch ein dahinter gelegenes, kleines Zimmer beheizt. Im Frühjahr und Herbst kann man damit fast die gesamte Wohnfläche beheizen. Der Kamin wurde regelmäßig vom zuständigen Schornsteinfeger geprüft, zuletzt Ende 2023, und entspricht den aktuellen Anforderungen. Die Sitzfläche am Kamin kann per Knopfdruck zusätzlich behaglich erwärmt werden, dank einer zusätzlichen Schleife der Fußbodenheizung. Auch dieser sorgt bei der Größe der Immobilie für eine gemütliche, warme Atmosphäre. Vom großen Wohn- Eßbereich gelangen Sie ebenfalls in die Küche und den Hobbyraum. Das Büro, im Anschluss an das Wohnzimmer, mit einer Größe von ca. 30 m² hat einen separaten Zugang und 2 Parkplätze vor der Tür. Es eignet sich aber ebenso als weiterer Wohnbereich. Eine Terrasse geht rund ums Haus, wodurch man Sitzmöglichkeiten, je nach Sonneneinstrahlung überall finden kann. Eine Doppelgarage, ein Gewächshaus und ein Gartenhaus mit Holzlagerungsmöglichkeit, runden das ganze Angebot noch ab.

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Részletes felszereltség

Fußbodenheizung
Gästebad mit Dusche
hochwertige Marmorböden
neue Luft-Wärmepumpe-Heizung
neue Photovoltaik
luxuriöser Kachelofen mit beheizbarer Sitzbank
Doppelgarage
gemauertes Gartenhaus mit überdachter Lagerfläche für Kaminholz
großer parkähnlicher Garten
separate Büroeinheit mit eigenem Eingang (Homeoffice)
traumhaftes loftähnliches Zimmer im DG, nicht offizielle Wohnfläche
elektrische Rolläden im Wohnzimmer
jeder Raum eigenen Fernsehanschluß
großzügige Gartenbeleuchtung

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Minden a helyszínr?l

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der landschaftlich reizvollen Gemeinde Windeck/Sieg. Die Umgebung mit ihrer unberührten Natur, den schönen Wäldern und Wiesen lädt Naturliebhaber zu unvergesslichen Wanderungen ein.
Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken. Schulen und Kindergärten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über den Bahnhof Rosbach und Schladern haben Sie Anschluss an die S-Bahn und den Regio Richtung Köln/Siegburg/Bonn als auch nach Siegen/Gießen. Zum Beispiel erreicht man von Schladern aus Siegburg in 25 Minuten mit dem REGIO RE9 (von dort aus starten die ICE-Züge nach München oder Hamburg), direkt von Rosbach kann man die S12 und die S19 verwenden. Den Kölner Hbf erreicht man innerhalb von 49 Minuten ohne Umsteigen.
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 die Flughäfen Köln/Bonn und Frankfurt.
Malerische Täler und Wiesen, ausgedehnte Wälder, Hügel und Berge, Fachwerkhäuser und Burgen – das Siegtal zeigt sich hier von seiner schönsten Seite. Ihr Urlaub beginnt bereits eine knappe Autostunde von Köln oder Bonn entfernt. Besonders gut zu erreichen ist das Windecker Ländchen durch die Anbindung an 5 Bahnhöfe, so dass Sie schnell und entspannt an Ihrem Urlaubsort ankommen und viel Zeit zum Entdecken und Erleben haben. Wer aktiv sein möchte, wandert auf den Etappen des Natursteig Sieg und den Erlebniswegen, „erfährt“ das Windecker Ländchen mit dem Bike oder paddelt mit dem Kanu auf der Sieg. Besuchen Sie die Burgruine Windeck, das Museumsdorf, die Grube Silberhardt oder wandern Sie mit den Alpakas.

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 52.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 23131038 - 51570 Windeck

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com