



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
**Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Doppelgarage**

Objekt-Nr.:
20014-GM-G-2792



Haus zum Kauf

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Kaufpreis
749.000 €

 273 m²
Wohnfläche (ca.)

 8
Zimmer

 1.209 m²
Grundstück (ca.)

 168 m²
Nutzfläche (ca.)

 2008
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	749.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	2,98% inkl. 19% MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20014-GM-G-2792

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	5
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	3
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	273 m ²
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	168 m ²
	Grundstück (ca.)	1.209 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Terrassen	2

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2008
	Zustand	gepflegt
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Kamin	✓
	Swimmingpool	✓
	Abstellraum	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung,

Beschreibung

Dieses große Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage, wurde 2008 als Massivhaus auf einem ca. 1209 m² großen Grundstück gebaut. Alle Räume bestechen durch ihre Größe und Helligkeit. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, KDB, 2 Abstellräumen und Terrasse. Die Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 6 Zimmern, 2 Bädern, Küche und mehreren Abstell- und Kellerräumen, bietet sehr viele Möglichkeiten zur freien

Gestaltung. Hinzu kommt ein großer ausgebauter Spitzboden. Zusätzliche Highlights: Außenpool, großer (Party-) Raum über der Garage, überdachter Sitz- und Grillplatz, Solaranlage der Firma Enpal (monatl. Miete) mit Speicher und Wallbox, Luft-Wasser-Wärmepumpe und für die Gemütlichkeit ein Holzkamin im Wohnzimmer. Die Einbauküchen sind im Preis enthalten. Genießen Sie auf der großen Terrasse den Blick über die Wiesen zum nahegelegenen Wald. Hier erwerben Sie viel Fläche, viele große Räume und ein großes Grundstück. Lediglich die Zufahrtsfläche ums Haus und die Eingangstreppe sind noch nicht fertiggestellt. Das Haus kann als Einfamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit ELW genutzt werden, oder zu einem Dreifamilienhaus umgebaut werden.

Ausstattung

- 8 Zimmer (2 EW, 6 HW)
- 3 Bäder (1 EW, 2 HW)
- 2 Küchen (1 EW, 1 HW)
- 2 Terrassen (1 EW, 1 HW)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserversorgung
- Enpal PV-Anlage mit Speicher und Wallbox
- Zweifachverglaste Kunststofffenster
- Doppelgarage, zusätzlich 3 Parkplätze
- Großer Raum über der Garage
- Kleiner Pool mit Pumpenanlage
- Überdachter Gartensitzplatz
- 1.209 m² großes und eingezäuntes Grundstück
- Kleines Gerätehäuschen

Lage

Das Haus befindet sich in dörflicher Randlage in einem Wiehler Vorort, im Oberbergischen Kreis, im Regierungsbezirk Köln, NRW. Im nahegelegenen Ort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bank, Poststation, Apotheken, Bushaltestellen und vieles mehr. In fußläufiger Entfernung befinden sich Kindergarten und Grundschule, in Wiehl das Gymnasium. Die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreicht und bis zur Innenstadt Wiehl sind es ca.5 km.

Sonstiges

Das Oberbergische im südöstlichen Teil des Bergischen Landes ist eine waldreiche, bergische Landschaft, die geprägt wird von vielen Talsperren und Seen. Schwimmen, Segeln, Paddeln, Joggen, Spaziergehen, und vieles mehr gehören hier zur Freizeitbeschäftigung ebenso wie Golf spielen, Fahrrad fahren oder Tischtennis. Natürlich darf hier der Handballsport, geprägt durch den VfL Gummersbach, in der Region nicht ungenannt bleiben.

"Wohnen wo andere Urlaub machen" trifft hier absolut zu.

Energieverbrauchsausweis



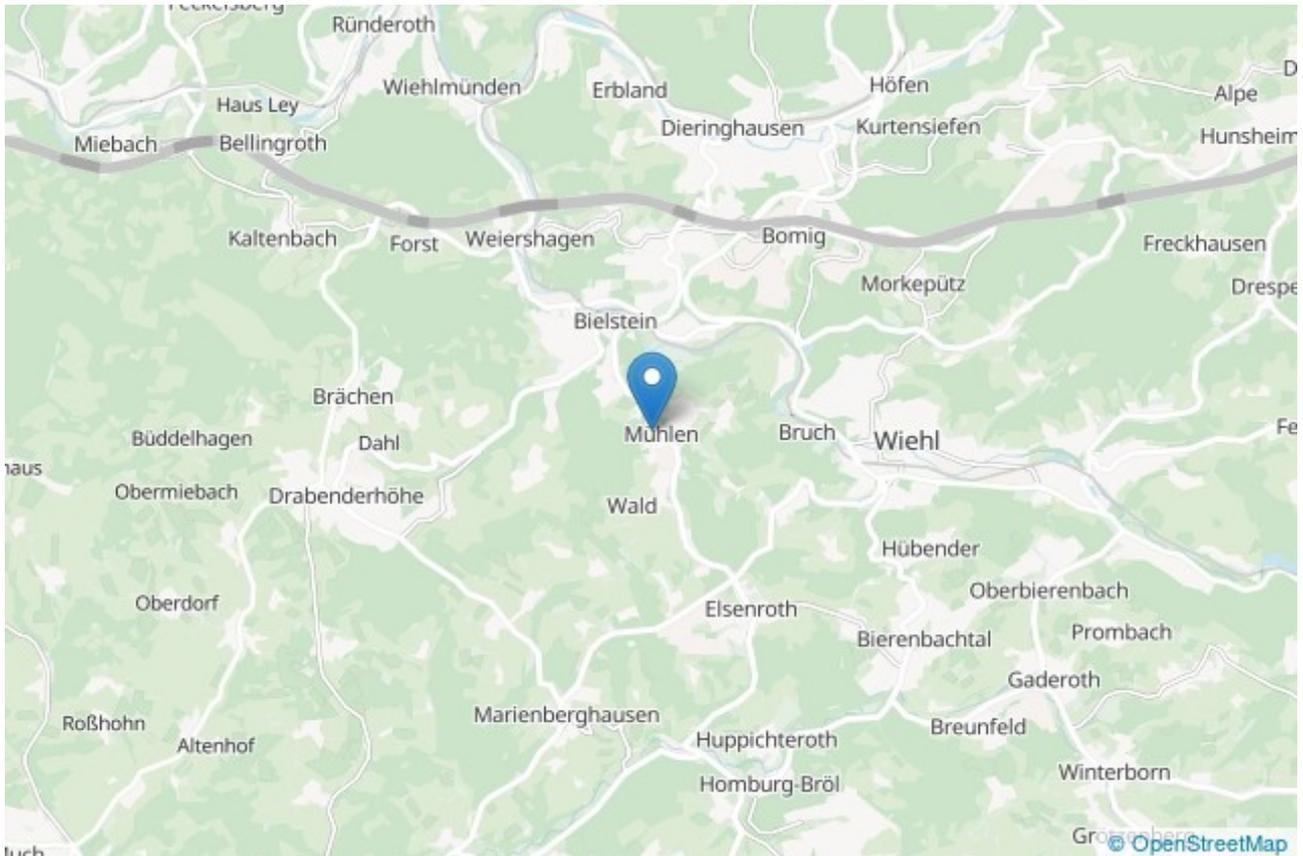
Endenergieverbrauch	23,10 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Elektro, Solar
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	03.12.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Ralph Gottmann
Telefon	02261 5909920
Ort	51643 Gummersbach
E-Mail	info@bender-immobilien.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

51674 Wiehl





Toreinfahrt



Private Zufahrt zum Haus



Hausfront und Doppelgarage



Große Garage mit zusätzlichem Raum



Blick zur Einfahrt



Haus und Terrasse



Sonnige Lage inkl. PV-Anlage



Terrasse mit Blick zum kleinen Pool



Terrasse mit Blick zum überdachten Grillplatz



Überdachter Sitz- und Grillplatz



ELW Wohnzimmer



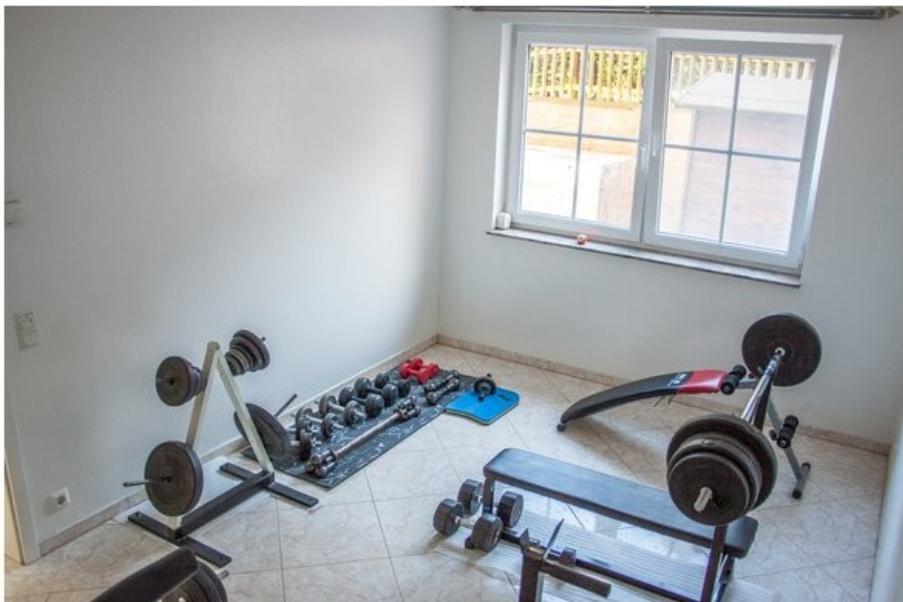
ELW Wohnzimmer mit Terrassenzugang



ELW Einbauküche



ELW Bad mit Fenster



ELW Schlafzimmer



ELW Abstellraum



OG Wohnzimmer



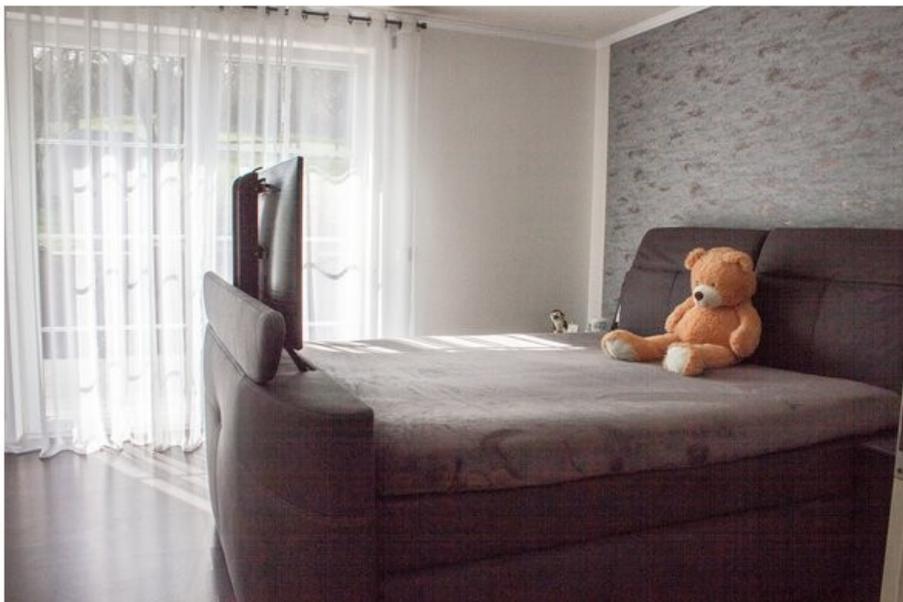
OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer mit Kamin



OG Wohnzimmer



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



OG Bad mit Dusche



OG Bad mit Dusche



OG weiterer Raum



OG Arbeitszimmer



OG Küche mit Essplatz



OG Essplatz



OG voll ausgestattete Küche



OG Küche



DG Schlafzimmer 1



DG Schlafzimmer 1



DG Schlafzimmer 2



DG Schlafzimmer 2



DG Schlafzimmer 3



DG Schlafzimmer 3



DG Flurbereich



DG Bad mit Dusche und Wanne



DG Bad



DG Bad



Ausgebauter Spitzboden



Raum im ausgebauten Spitzboden



Ausgebauter Spitzboden



Ausblick vom Spitzboden



Eingang zum Raum über Garage



Raum über Garage



Raum über Garage