

## Neuwertiges Architektenhaus mit spektakulärem Fernblick

**OSKO4WE**

Immobilien-ID

**549.800€**

Zu Verkaufen

**132 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**495 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**2**

Schlafzimmer

**2**

Badezimmer

**2002**

Baujahr



## Immobilien­details

<b>Grundstücksfläche</b>	495 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer insgesamt</b>	5
<b>Anzahl Stellplätze</b>	3
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Anzahl Etagen</b>	2,0
<b>Kaufpreis</b>	549.800 €
<b>Courtage</b>	3.57 %
<b>Anzahl Garagenstellplätze</b>	1
<b>Nutzfläche</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Separate WCs</b>	3
<b>Terrassen</b>	1
<b>Wohneinheiten</b>	1
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Bodenbelag</b>	Fliesen, Parkett

<b>Badausstattung</b>	Dusche, Badewanne
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Baujahr</b>	2002
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Immobilie ist verfügbar ab</b>	sofort

## Merkmale

- ✓ Gartennutzung
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Keller
- ✓ Objekt ist reserviert
- ✓ offener Kamin
- ✓ Rollläden
- ✓ teilmöbliert
- ✓ Wasch-/Trockenraum

## Objektbeschreibung

Wenn Sie in Traumlage von Wermelskirchen leben und wohnen möchten, dann haben wir die richtige Adresse für Sie.

Dieses Haus bietet den idealen Kompromiss zwischen Wohnen inmitten der Natur und gutem Bezug zur Stadt.

Jedoch fällt der Fokus bei dieser Immobilie nicht ausschließlich auf die Lage, sondern ebenfalls ganz besonders auf die Architektur der Immobilie in Kombination mit der Lage.

Zum Thema Lage und Mikroposition der Immobilie kommen wir in der Rubrik [Lagebeschreibung](#) zu sprechen.

Das freistehende Einfamilienhaus bietet insgesamt 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss und 66 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss.

Die Aufteilung im Erdgeschoss ist geprägt von Platz und einem Zusammenspiel der Einbindung der Natur in das Wohnen.

Der Wohnmittelpunkt auf dieser Etage ist im sehr großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich zu finden.

Bereits beim Betreten ist das besondere Flair von Komfort und Bequemlichkeit zu spüren.

Die Küche ist als offene Variante mit Mittelinsel konzipiert, was für einen modernen Touch sorgt und im Kaufpreis inklusive.

Um die Küche herum können Sie Ihren Essraum platzieren, der selbstverständlich einen direkten Zugang auf die Terrasse bietet und aufgrund der Umgebung, tägliches Urlaubsfeeling garantiert.

Der Wohnraum ist im Anbau zu finden, der durch den getrennten Baukörper und seiner doppelseitigen Flügeltür einen individuellen Rahmen schafft. Dieser wird durch den vorhandenen Kamin, die offene Decke zum Spitzdach (Satteldach) und die Anordnung der vielen Fenster verstärkt.

Des Weiteren ist auf dieser Ebene idealerweise ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang nach außen zu finden, der das ständige auf und ab in den Keller erspart.

Hier können Sie auch Ihre Wasch- und Trockengeräte aufstellen und von der Abstellfläche profitieren. Das Wohnen soll nicht nur schön, sondern auch praktisch sein.

In der Diele des Eingangsbereiches sind abschließend noch das Gäste-WC und die offenen, hell gestalteten Harfentreppen mit Holzstufen zum Ober- und Untergeschoss zu finden.

Das Obergeschoss ist ebenfalls von Komfort geprägt.

Hier sind 2 Schlafräume zu finden, die jeweils einen direkten Zugang zum Badezimmer ermöglichen. Der Schlafraum bietet einen begehbaren Kleiderschrank und einen wunderschönen Ausblick ins Grüne (siehe Fotogalerie). Das Bad des Elternschlafzimmers ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Im Bereich des begehbaren Kleiderschranks ist eine Einschubtreppe, die den Zugang zum geräumigen Spitzboden gewährt.

Das Kinderzimmer bietet genügend Möglichkeiten zum Gestalten und das Badezimmer ist mit einer Dusche versehen. Ein weiterer kleinerer Raum, der auch als Hausaufgaben-Raum mit Schreibtisch oder Arbeitszimmer dienlich sein kann, schließt diese Ebene ab.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großer Raum (wohlich ausgebaute Nutzfläche), der bis dato als Büro genutzt wurde und Ihnen viele Gestaltungs- und Nutzungsoptionen offen hält.

Der Kellerbereich ist komplett offen zur Garage gestaltet und gestattet ein umfangreiches Lagern Ihrer Utensilien. Neben dem Kellerraum finden Sie den Hausanschlussraum mit Heizung und Sicherungskasten und weiteren Hausanschlüssen.

Wie bereits kurz angerissen, verfügt die Immobilie über eine Garage mit Starkstromanschluss für das Laden von Elektroautos. Dies ist ein weiterer Pluspunkt, da die Garage ins Haus integriert ist und einen direkten und trockenen Zugang zum Haus bietet, was in vielerlei Hinsicht ein Vorteil ist. Zudem bietet das Grundstück noch zwei weitere Stellplätze.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Wir erwarten Sie gerne zur nächsten Besichtigung.

## Ausstattungsbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 2002 in massiver Bauart und vollunterkellert auf einem 495 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und befindet sich aufgrund der guten Bauausführung und des jungen Baujahres in einem guten und gepflegten Zustand.

Die tragenden Außenwände wurden in zweischaliger Konstruktion mit dazwischenliegender

Mineralwolldämmung hergestellt.

Die Fassade wurde mit einem neuen Anstrich versehen, was der Immobilie insgesamt einen frischen und warmen Charakter verleiht.

Alle Geschossdecken sind aus Stahlbeton und die Decke über dem Dachgeschoss ist in klassischer Holzbalkenkonstruktion.

Das Satteldach ist in Holzausführung und ebenfalls mit einer Wärmedämmung und einem Betondachstein ausgestattet. Das Dach befindet sich in einem einwandfreien Zustand.

Eine Drainage zum Schutz vor eindringender Feuchtigkeit wurde um den gesamten Baukörper verlegt.

Die Fenster und Fenstertüren in weißer Farbgebung aus 2002 sind aus Holz mit einer Wärmefunktionsverglasung. Rollläden sind überwiegend im gesamten Haus vorhanden, teils elektrisch und teils manuell zu steuern. Die Fenster in Sprossenoptik verleihen der Immobilie einen qualitativ hochwertigen Hauch.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizung von Vaillant aus dem Baujahr der Immobilie, die sich im Keller befindet. Der Gastank mit einem Fassungsvermögen von ca. 5.000 Liter befindet sich unterhalb des Gartens.

Im ehemaligen Büro im Untergeschoss, wie auch im Erdgeschoss und in den beiden Bädern ist eine Warmwasserfußbodenheizung mit Einzelraumregelung eingebaut. Die restlichen Räume (Schlafraum, Kinderzimmer und kleines Arbeitszimmer im OG) verfügen über Wandheizkörper.

Das Warmwasser wird über die Heizung in Kombination mit dem separaten Standspeicher generiert. Um Energieverluste zu vermeiden, wurde eine Zirkulationsleitung zu allen Warmwasserszapfstellen eingebaut.

Die Elektroinstallationen sind aus dem Baujahr und entsprechen daher den heutigen Anforderungen.

Die Oberböden im Eingangsbereich, im Gäste-WC, im Hauswirtschaftsraum wie auch im Küchenbereich sind mit Terracottafliesen versehen. Die restlichen Räume im Erdgeschoss sind mit einem hochwertigen Parkett in Dielenoptik ausgelegt.

Im Obergeschoss verfügen die Schlafräume über einen Parkettboden und die Bäder sind gefliest. Die Wandfliesen wurden nicht bis zur Decke verlegt, was für ein helles und freundlicheres Raumklima sorgt. Die Bäder wie auch die Sanitärausstattung befinden sich in einem sehr guten Zustand und sind im mediterranen Stil gehalten, der in Kombination zu den weiß verputzten Wänden und den weißen Türen optisch sehr ansprechend wirkt.

Im Untergeschoss ist die Diele ebenfalls gefliest und der ehemalige Büroraum ist mit Parkett ausgestattet.

Das Erscheinungsbild der Türen ist einheitlich in weißer Farbgebung und in einem tadellosen Zustand.

Die Wände sind überwiegend hellbeige verputzt und daher ohne großartiges Tapetenabreißen leicht Ihrem Farbgesto anzupassen.

Der TV-Empfang erfolgt über SAT. Glasfaser liegt bereits im Haus und muss nur noch durch die Telekom freigeschaltet werden.

## Lagebeschreibung

Mit dieser Immobilie wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

Das Einfamilienhaus liegt in einer idyllisch kleinen Hofschafft in Wermelskirchen Dhünn, eingebettet in die Natur und das Naturschutzgebiet. Die lockere Nachbarschaftsbebauung setzt sich aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Durch die schnelle Anbindung an Wermelskirchen und Burscheid, profitieren Sie gleichermaßen vom Wohnen mitten im Grünen und einer guten und zentralen Infrastrukturanbindung. Das macht die Lage der Immobilie ebenfalls sehr interessant für Pendler in die umliegenden Großstädte Köln, Düsseldorf, Dortmund etc.

Die wunderschöne Umgebung der bergischen Natur können Sie bereits in Ihrem neuen Zuhause genießen.

Das Haus bietet Ihnen dafür eine nach Süd-Ost ausgerichtete ca. 18 m<sup>2</sup> große Terrasse mit einer elektrischen Markise und einem angrenzenden sehr gepflegten Garten. Genießen Sie Ihren ersten Kaffee am Morgen mit dem Blick über die abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft des Naturparks Bergisches Land oder gesellige BBQ-Abende mit der Familie und Freunden. Hier kommen Sonnenliebhaber und Hobbygärtner voll auf ihre Kosten. Für die Gartenarbeit befinden sich praktischerweise Wasser- und Stromanschlüsse im Außenbereich.

Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für die Spielgeräte der Kinder oder das Austoben Ihres Vierbeiners.

Ihre täglichen Spaziergänge, die schnelle Joggingrunde sowie ausgedehnte Wanderungen oder Radtouren vorbei an grünen Wäldern, weiten Wiesen und rauschenden Bächen starten Sie direkt vor der Haustür.

Auch eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten hat diese Region zu bieten; die nahegelegene Dhüntalsperre, den Märchenwald, den Altenberger Dom, Schloss Burg und vieles mehr. Definitiv ein Ort an dem es sich gut leben lässt.

Für den Nachwuchs stehen Ihnen ein Kindergarten und eine Grundschule in Dhünn zur Verfügung. Weitere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie im nur ca. 3,5 km entfernten Wermelskirchen.

Für die Nutzung des ÖPNV liegt die nächste Bushaltestelle ca. 5 Minuten vom Haus entfernt.

Direkte Nahversorgung bietet Ihnen der gut sortierte Frischemarkt Dhünn, nebst kleiner Postannahmestelle, ein Blumenladen und ein Pflanzenpark mit idylischem Hofcafé/Eiscafé in ca. 2,3 km Entfernung. Einen großen Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im ca. 3.8 km entfernten Nachbarort Dabringhausen. Die Ärzte- und Apothekenversorgung ist ebenfalls gewährleistet.

Ausgedehnte Shoppingtouren bieten die Städte Wermelskirchen, Burscheid, Hückeswagen und Wipperfürth, die Sie bequem über die Landstraßen L 157 und L 101 erreichen. Die Autobahn A1 führt Sie in die großen Metropolen der Rhein-Ruhr Region.

Wermelskirchen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen mit ca. 35.000 Einwohnern. Sie liegt südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen, eingebettet in

den Naturpark Bergisches Land. Die große Dhünntalsperre, größte Trinkwassertalsperre im Westen Deutschlands, liegt teilweise auf Wermelskirchener Stadtgebiet.

Die Stadt im Bergischen bietet ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis und eine besonders schöne Café Kultur mit bergischem Flair.

Beim gastronomischen Angebot kommt ebenfalls jeder auf seinen Geschmack. Nouvelle Cuisine oder typisch bergisch, italienisch, türkisch, asiatisch... die Speisekarten in den Restaurants sind so international, wie die Menschen, die hier leben.

## Sonstiges

Die Objekt-Nr. zu dieser Immobilie lautet wie folgt: OSKO4WE.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Fernandes, zu erreichen unter der E-Mail-Adresse [fernandes@falkenhaus.com](mailto:fernandes@falkenhaus.com).

Für weitere Bilder zu dieser Immobilie oder ADRESSAUSKÜNFTE können Sie unser Exposee in Digitalform per E-Mail anfordern.

Bitte beachten Sie, dass wir Adressauskünfte nur per E-Mail durchgeben können. Dafür benötigen wir lediglich Ihre vollständigen Kontaktangaben (postalische Adresse, Vor- und Nachname, Telefon und E-Mail-Adresse).

Immobilienportale bieten über die Kontaktformulare eine komfortable Möglichkeit dazu. Grundsätzlich können Sie mit einer Antwort auf Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden rechnen.

Sofern Interesse an eine Innenbesichtigung besteht, bitten wir Sie vorab eine DISKRETE Außenbesichtigung durchzuführen und uns anschließend per Email oder über das Kontaktformular des entsprechenden Immobilienportals 3-4 Terminvorschläge mitzuteilen. Gerne können Sie dort auch Ihre Fragen stellen, wir werden Ihnen umgehend eine Antwort zukommen lassen.

Haben Sie keine E-Mail erhalten? Prüfen Sie bitte zunächst Ihren SPAM-Ordner (Werbefilter) bzw. die Schreibweise der von Ihnen hinterlegten E-Mail-Adresse.

Leider verhindern diese Filterfunktionen teilweise nicht nur den Empfang unerwünschter Werbe-E-Mails, sondern auch den Empfang sämtlicher automatisch erzeugter E-Mails.

Sofern das Problem weiterhin besteht, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Eine auf diese Immobilie passende Finanzierung können wir Ihnen gerne anbieten, schließlich ist es von enormer Wichtigkeit, eine auf die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierung inkl. attraktiver Verzinsung zu finden. Als unabhängige Finanzierungsexperten stehen wir Ihnen gerne zur Seite, damit Sie als Kunde über die verschiedenen Varianten, samt aller Vor- und Nachteile, informiert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Für weitere Immobilien-Angebote besuchen Sie uns direkt auf unserer Homepage, unter [WWW.FALKENHAUS.COM](http://WWW.FALKENHAUS.COM).



## Energiebedarf

### **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

117,60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

D

### **Energieeffizienzklasse**



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Kellergeschoss

