Windeck

Energetisch recht junges EFH in Windeck

Objektnummer: 26131052



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26131052
Wohnfläche	ca. 167 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

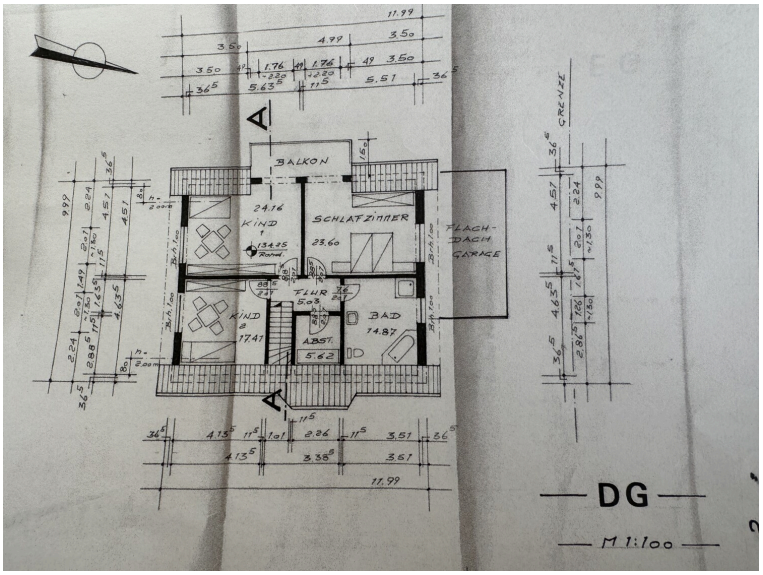
Auf einen Blick: Energiedaten

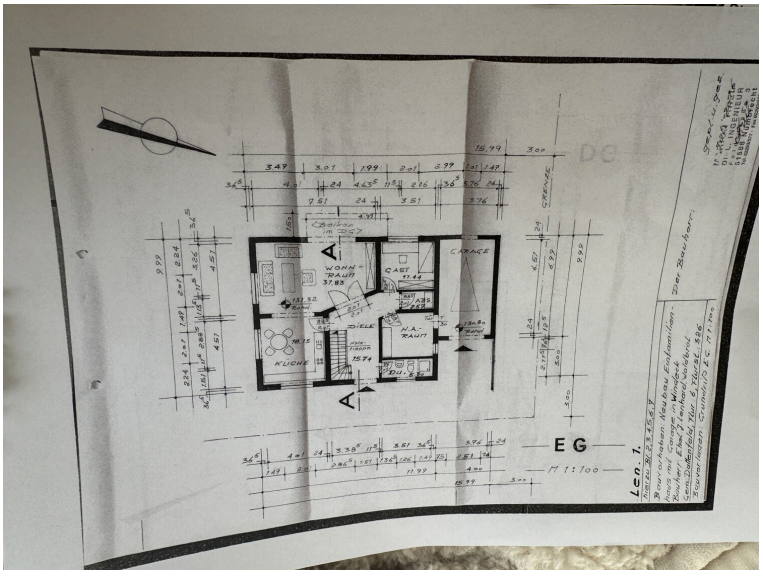
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.06.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	32.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde 2020 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die moderne Architektur mit klaren Linien und einem zeitgemäßen Satteldach fügt sich harmonisch in das ruhige Umfeld ein. Das Haus bietet eine gehobene Ausstattungsqualität und kombiniert großzügige Wohnflächen mit durchdachter Raumaufteilung. Fünf Außenstellplätze stehen direkt am Haus zur Verfügung.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem einladenden Eingangsbereich, in dem dezente Fliesenböden, helle Wandfarben und hochwertige Details ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Die Wohnfläche verteilt sich auf vier Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich, der durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zur Terrasse viel Tageslicht und einen angenehmen Blick ins Grüne bietet. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und schafft einen idealen Mittelpunkt des Hauses.

Die moderne Küche ist mit einer hellen, klaren Linienführung und viel Arbeitsfläche ausgestattet und bietet Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und Rückzugsmöglichkeiten; das Hauptschlafzimmer ermöglicht einen schönen Blick in die grüne Umgebung. Sämtliche Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die gemeinsam mit der effizienten Wärmepumpe für angenehme Temperaturen und niedrige Betriebskosten sorgt.

Auch das Außenbereichskonzept überzeugt: Eine großzügige Terrasse schließt direkt an das Wohnzimmer an und erweitert den Wohnraum in den Garten. Das Grundstück bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und grenzt an eine ruhige Anliegerstraße. Die gepflegte Zufahrt und die umliegende Begrünung unterstreichen den freundlichen Eindruck der Immobilie.

Das Haus vereint zeitgemäßen Komfort und ein ansprechendes Ambiente. Es eignet sich für alle, die Wert auf Qualität, moderne Haustechnik und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Ausstattung und Details

großes energetisches EFH
zwei Bäder
große Doppelgarage
großer Garten

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Alles zum Standort

Windeck präsentiert sich als naturnaher Wohnstandort mit angenehm ruhigem Charakter und einer soliden Anbindung in Richtung Bonn und Köln. Die Gemeinde verbindet großzügige Flächen, ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und eine gewachsene Wohnqualität mit der Möglichkeit, den Alltag entspannt und zugleich gut angebunden zu gestalten. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Übersichtlichkeit und langfristige Perspektiven harmonisch zusammenführt.

Besonders die Ortsteile rund um Schladern und Dattenfeld überzeugen mit einem lebendigen, zugleich entspannten Wohngefühl. Hier treffen ländliche Weite, gute Erreichbarkeit und ein familienfreundliches Umfeld aufeinander. Die Lage wirkt angenehm bodenständig und bietet jene Ruhe, die im Alltag geschätzt wird, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Für Familien ergibt sich damit ein Wohnumfeld, das Geborgenheit und praktische Nähe auf stimmige Weise verbindet.

Im direkten Umfeld sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mit der DRK Kindertagesstätte Zauberwald und der Ernst-Moritz-Roth-Schule sowie weiteren Schulen und Kindergärten passende Bildungsangebote in rund 20 bis 31 Minuten zu Fuß zur Verfügung; auch die Gesamtschule Windeck ist bequem erreichbar. Ergänzend sorgen Spielplätze, Sportangebote und das Bürgerzentrum Windeck sowie das Bürger- und Kulturzentrum kabelmetal für abwechslungsreiche Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten in etwa 6 bis 30 Minuten Fußweg. Für den täglichen Bedarf liegen Netto Marken-Discount, REWE und REWE:XL in rund 21 bis 28 Minuten zu Fuß, während mit St. Laurentius-Apotheke, Burg-Apotheke sowie mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen eine gute medizinische Versorgung im nahen Umfeld gegeben ist. Auch die Anbindung ist familiengerecht: Die Bushaltestellen Dreisel Ort, Dreisel K23 und Helpenstell sind in etwa 4 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Schladern (Sieg) in rund 24 Minuten, Rosbach (Sieg) in etwa 28 Minuten und Dattenfeld (Sieg) in rund 37 Minuten.

Insgesamt bietet Windeck für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Wohnumfeld mit überzeugender Lebensqualität und einem angenehmen Maß an Beständigkeit.

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26131052 - 51570 Windeck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com