

#### Immobilienexposé

# Freist. modernes Einfamilienhaus mit Garage und Carport in Burscheid

Objekt-Nr.: 56488

Stand: 17.01.2022





# **IMMOBILIEN FLECK**

# Haus zum Kauf

Freist. modernes Einfamilienhaus mit Garage und Carport in Burscheid

#### **Kaufpreis**

Preis auf Anfrage

**♦** 125 m²

<u>№</u> 4

♣ 507 m²

**1993** 

2

Wohnfläche (ca.)

Zimmer

Grundstück (ca.)

Baujahr

Badezimmer



#### **Preise & Kosten**

Preise Kaufpreis Preis auf Anfrage

**Käuferprovision inkl. USt.** 3,57% des Kaufpreises

#### Die Immobilie

Objekt-Nr 56488

Stellflächen Garagenanzahl 1

Weitere Flächen Wohnfläche (ca.) 125 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Grundstück (ca.) 507 m<sup>2</sup>

Kellerfläche (ca.) 45 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse Fläche (ca.) 15 m<sup>2</sup>

**Räume und Flure** Anzahl Badezimmer 2

Anzahl Balkone 2

Weitere Informationen Provisionspflichtig ✓

**Zustand und Bauart** Baujahr 1993

Lage/Gebiet Wohngebiet



Zustand gepflegt

Unterkellert Ja

Ausrichtung Balkon/Terrasse Süden

Ausstattungsdetails Bad mit Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Boden Fliesen

Kamin 🗸

Wasch/Trockenraum ✓

Abstellraum ✓

Dachboden <

## Beschreibung

Das moderne Einfamilienhaus ist 1993 massiv gebaut worden und steht im Herzen von Burscheid.

Von Außen besticht es mit einem zeitlosen Klinker und von Innen mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung. Durch eine einladende Diele betritt man das Haus, Jacke und Schuhe können ordentlich in der separaten Gardrobe verstaut werden. Das helle Badezimmer auf dieser Etage hat Tageslicht, eine bodentiefe Dusche mit Regenwasser-Duschkopf, Fußbodenheizung und moderne Fließen und Sanitärteile.

Im Winter lädt der Kamin im Wohnzimmer zu gemütlichen Stunden auf den Sofa ein und gleichzeitig ist genügend Platz für einen großen Eßtisch um viel Besuch empfangen zu können.



Das Essen kann in der angrenzenden hochwertigen Küche zubereitet werden. Durch die Fenster auf beiden Seiten ist dieser Raum besonders hell. Die Küche hat eine weiße Lackfront, eine dunkle Granit Arbeitsplatte, und alle benötigten Elektrogeräte inklusive eines Induktionsherd.

Von der Küche abgehend ist ein kleiner praktischer Raum mit Fenster, wo jegliche Vorräte hervorragend gelagert werden können.

Vom Wohnzimmer hat man einen tollen Ausblick durch die bodentiefe Fensterfront in den eigenen Garten. Auf der großen Terrasse ist Platz für tolle Gartenmöbel, eine elektrische Markise spendet hier im Hochsommer Schatten und ein überdachter Grillstand lädt ein hier mit Familie und Freunde gemeinsame Abende zu verbringen. Im Gartenhaus ist Platz für alle notwendigen Gartengeräte, Kaminholz für den Winter und die Pumpe für den Teich ist ebenfalls hier untergebracht. Der Garten kann mit Regenwasser bewässert werden, welches hier gesammelt wird. Der Garten ist nicht nur hinten dem Haus sondern ebenfalls an der Seite bis hin zum Carport neben dem Haus. Ebenfalls durch eine Tür ist vom Garten die Garage zu erreichen. Zusätzlich zur Garage und zum Carport stehen 1-2 Stellplätze zur Verfügung.

Durch eine offene Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss des Hauses. Dort erwartet einen ein zweites luxuriöses Badezimmer mit Eckbadewanne, bodentiefer Dusche, Fenster und Fußbodenheizung.

Zwei in etwa gleichgroße Zimmer und ein kleines Zimmer können individuell aufgeteilt werden. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Gästezimmer. Über 2 Zimmer kommt man durch Bodentiefe Balkontüren auf den Süd Balkon. Hier können zusätzliche Sonnenstunden genossen werden.

Wer weiteren Stellplatz benötigt kann sowohl auf dem Dachboden etwas unterstellen, als auch den großen Keller nutzen. Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit einen Raum als Büro oder Hobbyraum zu gestalten.

Zusätzlich ist hier Platz für Waschmaschine, Trockner und Trocknungsraum. Die zentrale Gasheizung von Vaillant befindet sich ebenfalls im Keller. Der Keller ist hell gefliest und

Objekt-Nr. 56488



komplett beheizt. Es gibt hier einen eigenen Zugang zum Garten bzw. zum Carport. Die Flure, Badezimmer, die Küche und der gesamte Keller sind modern gefließt, in den restlichen Räume ist hochwertiges Laminat verlegt.

Alle Fenster sind isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollladen. Im Erdgeschoss sind diese sogar bereits elektrisch.

Das Mauerwerk ist zweischalig ausgeführt.

Bis auf die Badezimmer verfügen alle Räume über Heizkörper.

## Lage

Die Immobilie liegt mitten in der schönen Stadt Burscheid und gleichzeitig einer ruhigen Seitenstraße.

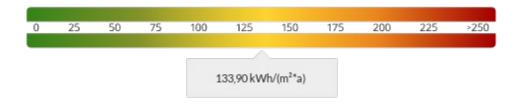
In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Sportverein, Sportplatz, Schwimmbad, Musikschule und Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte.

Die als Fahrradweg angelegte Bahntrasse ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Autobahn A1 ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet Anschluss in Richtung Köln, Düsseldorf, Leverkusen und Wuppertal. Außerdem stehen verschiedene Busverbindungen zur Verfügung.



# Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch 133,90 kWh/(m<sup>2\*</sup>a)

**Heizungsart** zentral, fussboden

Energieeffizienzklasse E

**Gültig bis** 18.10.2026

# Ihr Ansprechpartner

Name Sabine Fleck

**Telefon** +49(2193) 1224

Ort 42929 Wermelskirchen

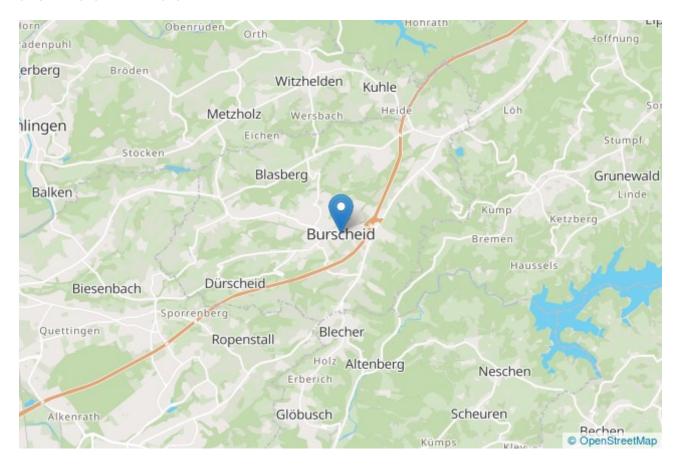
**E-Mail** Immobilien-Fleck@t-online.de

Homepage https://www.immo-fleck.de



# Lage und Umgebung

#### 51399 Burscheid - Burscheid







**IMMOBILIEN FLECK** 

#### DSCN3467



Wohnzimmer





Essbereich



Kamin





Bad EG-Dusche



**DSCN3240** 





**DSCN3241** 



Schlafzimmer





Zimmer 1



Zimmer 2





Bad im 1.OG



Bad 1.OG-Badewanne und Dusche





**DSCN3245** 



Untergeschoss





DSCN3469



DSCN3466





**DSCN3239** 



**DSCN3238** 





**DSCN3468** 



**DSCN3242** 

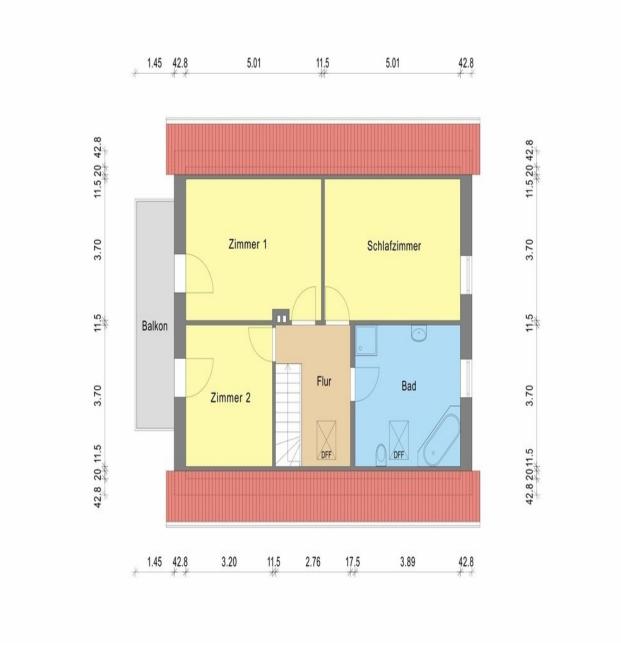


## Pläne und Grundrisse



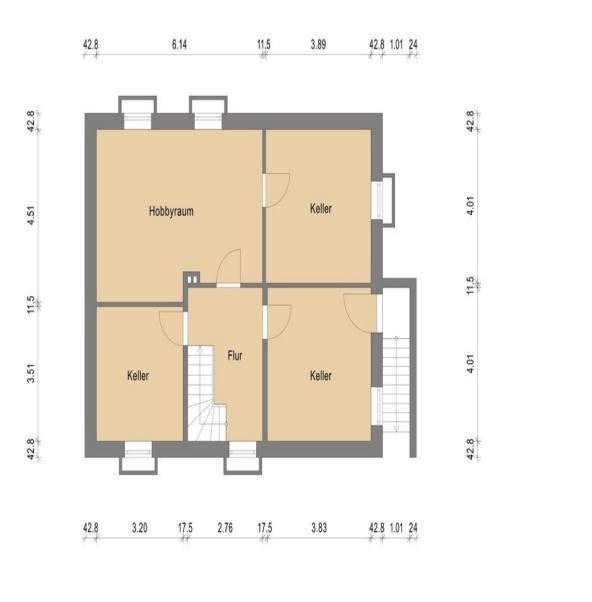
EG





1.0G





UG