



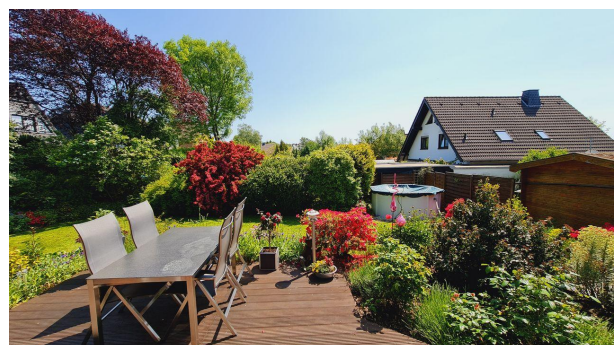
Immobilien-Exposé

**Freist. Einfamilienhaus mit Garage in
Burscheid-Ösinghausen**

**Objekt-Nr.:
56597#WfiE**

Haus zum Kauf

in 51399 Burscheid



Details

Provisionspflichtig

Sauna

Swimmingpool

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3,57%

Wohnfläche (ca.)

100,04 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

95 m²

Grundstück (ca.)

517 m²

Kellerfläche (ca.)

95 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1987

Garagenanzahl

1

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Zustand

modernisiert

Dachform

Walmdach

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche

Küche

Einbauküche

Boden

Laminat

Beschreibung

Modernisiertes Einfamilienhaus in Burscheid Ösinghausen

Lage:

Das attraktive freistehende Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und beliebten Wohngegend von Burscheid Ösinghausen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme

Nachbarschaft und eine grüne Umgebung aus. Ösinghausen bietet eine idyllische Atmosphäre, während gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsanbindungen gegeben ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

Beschreibung:

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus ist ein modernisiertes, einstöckiges Gebäude, das durch seine gehobene Innenausstattung besticht. Mit einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern verteilt auf das Erdgeschoss bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über vier attraktive Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Der Grundriss des Hauses ist gut durchdacht und ermöglicht eine angenehme Raumaufteilung. Die Immobilie ist vollunterkellert.

Heizung und Energieeffizienz:

Das im Jahr 1987 erbaute Haus wird mit einer effizienten Gas-Heizung aus dem Jahr 2015 von der renommierten Firma Vaillant beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer, das es Ihnen ermöglicht, die Heizung im Sommer auszuschalten und Energie zu sparen. Ein aktueller Bedarfsausweis liegt vor, der die gute energetische Bewertung des Hauses bestätigt.

Küche und Ausstattung:

Die Immobilie wird inklusive einer hochwertigen Einbauküche verkauft. Diese ist im Preis enthalten und bietet moderne Geräte und viel Stauraum. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für kulinarische Aktivitäten.

Keller:

Das Haus verfügt über einen vollunterkellerten Bereich, der zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten für individuelle Nutzung bietet. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit Tageslicht, das als Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der Grundrissplan gibt einen detaillierten Überblick über die Raumaufteilung.

Grundstück und Außenbereich:

Das Grundstück hat eine Größe von 517 Quadratmetern und bietet Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Der Gartenbereich bietet Raum für eine individuelle Gestaltung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Garage verfügt über ein elektrisches Garagentor aus dem Jahr 2016. Besonders praktisch ist die Elektro-Vollladestation in der Garage, die perfekt für Elektroautos geeignet ist.

Aus der Garage gelangen Sie direkt in den Garten.

Renovierungen und Modernisierungen:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1987 erbaut und im Laufe der Jahre umfassend modernisiert.

Die Dachpfannen wurde im Jahr 2021 erneuert.

Die Fenster sind dreifach verglast und stammen aus dem Jahr 2011.

Die Rollläden aus Aluminium sind aus dem Jahr 2022.

Das Einfamilienhaus ein voll verklinkertes Fertighaus der Firma Streif für das ein aktuelles und unbedenkliches Raumlufgutachten vorliegt.

Gerne erhalten Sie weitere umfangreiche Informationen auf Anfrage.

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden.

Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben. Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben des Verkäufers nicht durch eine eigene Wohnflächenberechnung überprüft. Die Angaben stammen aus den Bauunterlagen.

Lage & Umgebung

51399 Burscheid

Die Wohnlage in Burscheid Ösinghausen zeichnet sich durch ihre idyllische und ruhige Atmosphäre aus. Das Viertel befindet sich in einer grünen Umgebung, umgeben von Natur und weitläufigen Landschaften. Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und bietet somit eine angenehme und familiäre Wohnatmosphäre.

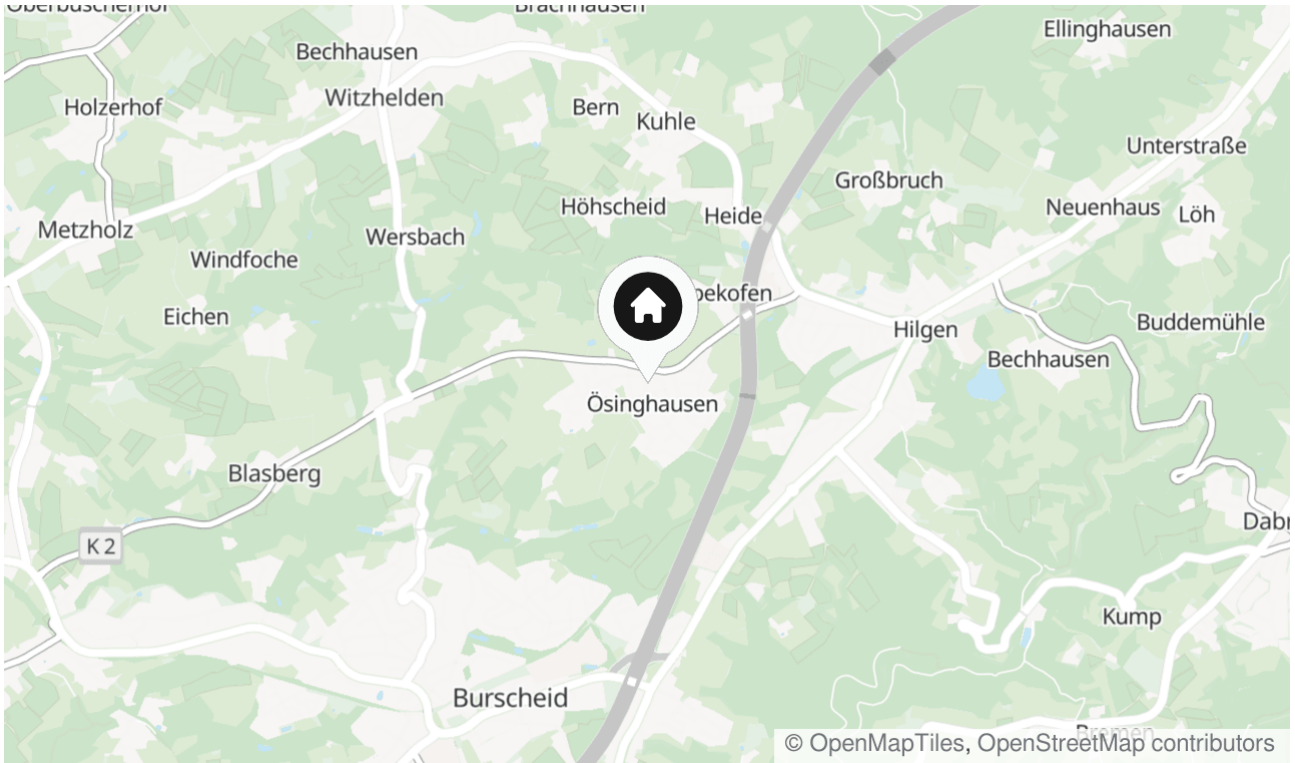
Ösinghausen bietet eine gute Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Gärten, Grünflächen und kleinen Wäldern. Es ist der ideale Ort für Naturliebhaber, die gerne in ihrer Freizeit spazieren gehen, joggen oder Fahrrad fahren möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur in Burscheid Ösinghausen gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden und bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung, sodass Familien hier alles für ihre Bedürfnisse finden.

Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls gut. Mit dem Auto sind die umliegenden Städte wie Leverkusen, Köln oder Wuppertal schnell erreichbar. Die Autobahnen A1, A3 und A46 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen bringen die Bewohner in die umliegenden Städte und zu den Bahnhöfen, von wo aus sie bequem mit dem Zug reisen können.

In der Nähe von Burscheid Ösinghausen gibt es zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung bietet sich ideal für Outdoor-Aktivitäten an, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren oder Picknicken. Es gibt auch verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios in der Nähe, die sportbegeisterten Bewohnern ein breites Spektrum an Aktivitäten bieten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnlage in Burscheid Ösinghausen eine attraktive Kombination aus ruhigem Landleben und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte bietet. Die idyllische Umgebung, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Wohngegend zu einem begehrten Ort zum Leben.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
110,53 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
20.06.2034





Garten



Gartenansicht



Terrasse



Hausansicht



Seitenansicht



Terrasse



Ausgang Küche



Garten



Seite Garten



Ansicht Eingang



Flur



Flur



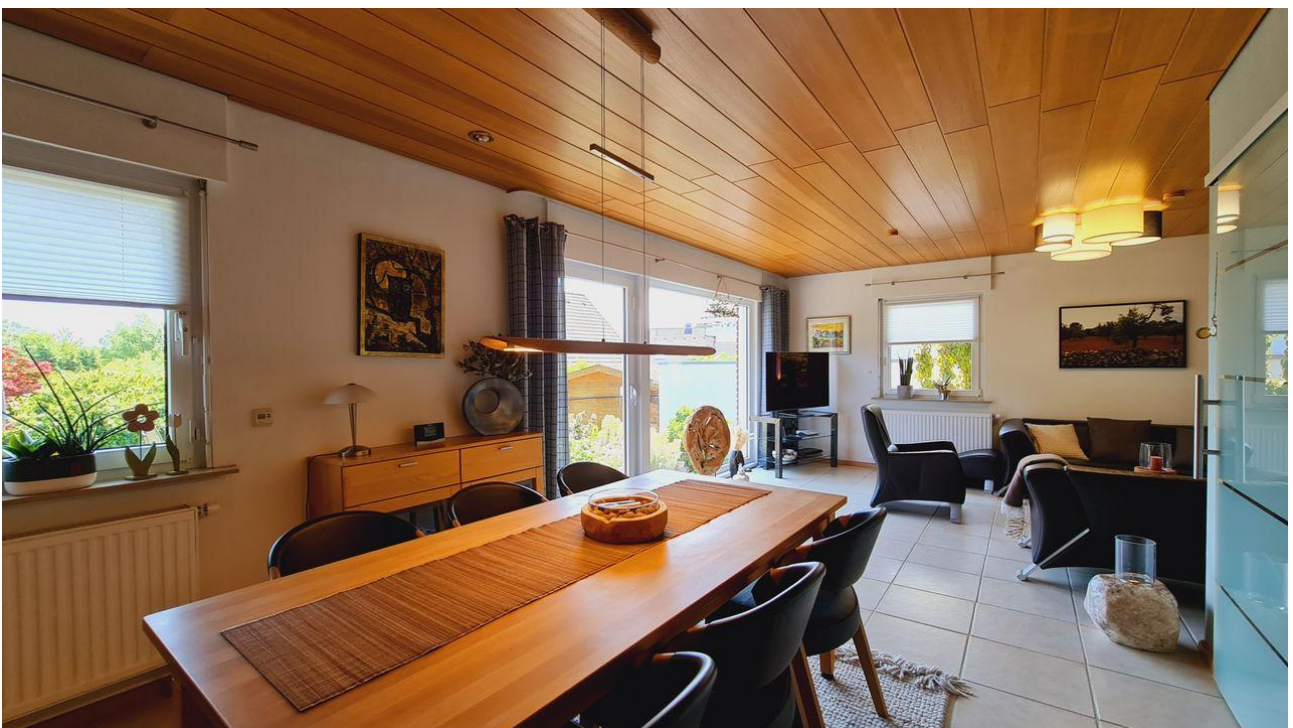
Haustür



20230527_121853



Wohnzimmer



Essbereich



20230527_120610



Küche EG



Esstisch Küche



Einbauküche



Küche



20230527_121549



Zimmer I im EG



Zimmer I im EG



Zimmer I im EG



Schlafzimmer



Bad EG



Bad EG



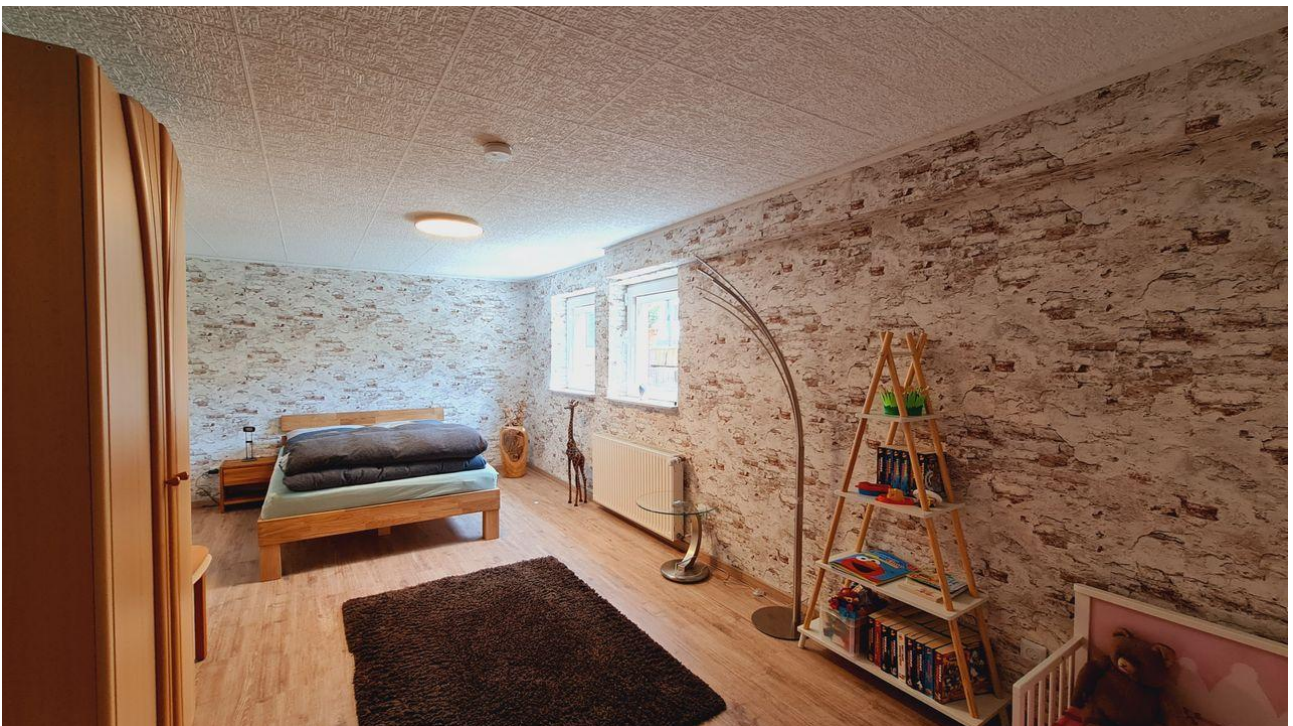
Bad EG



Treppe zum UG



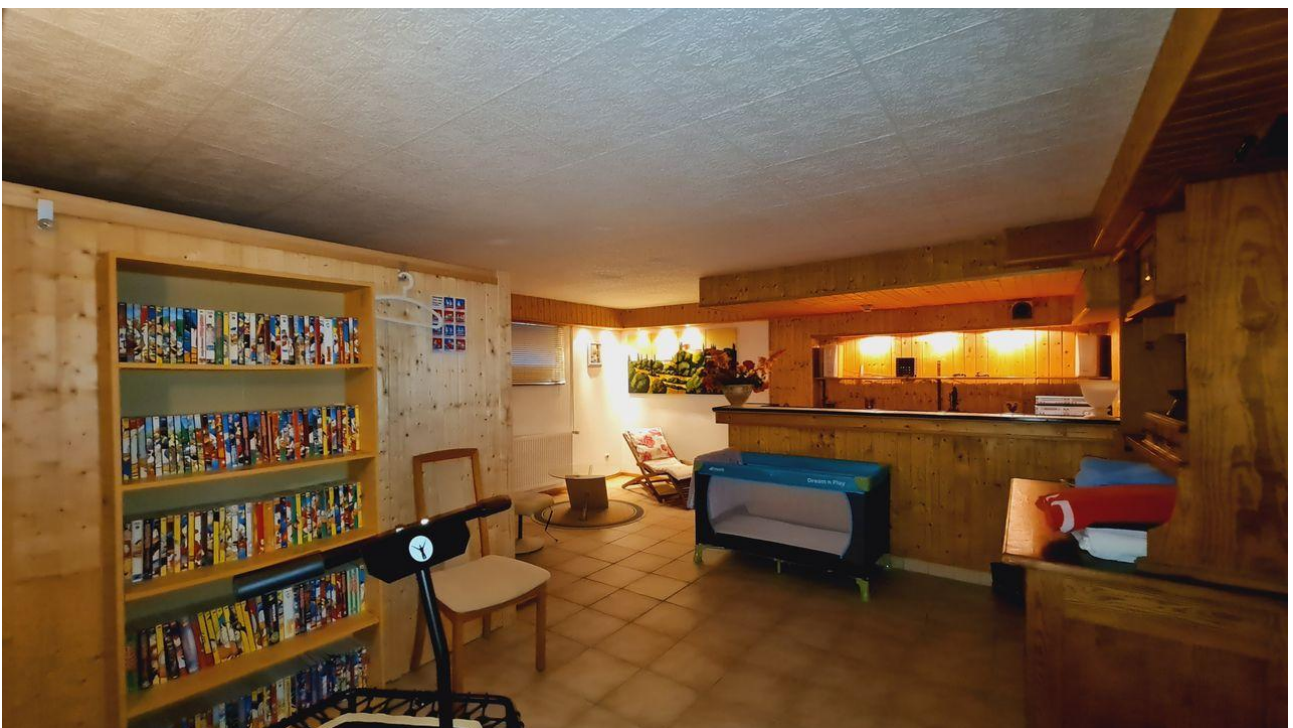
Zimmer UG



Zimmer UG



Flur UG



Hobby / Sauna im UG



Sauna



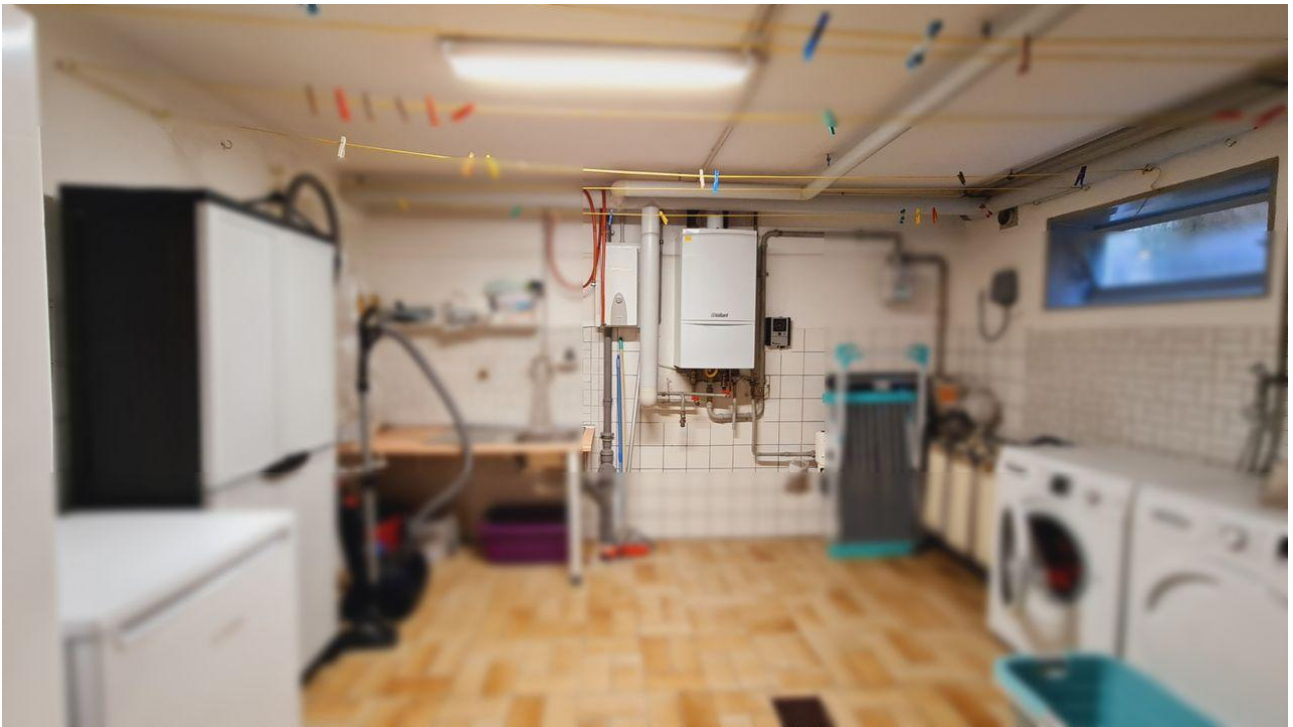
Bar



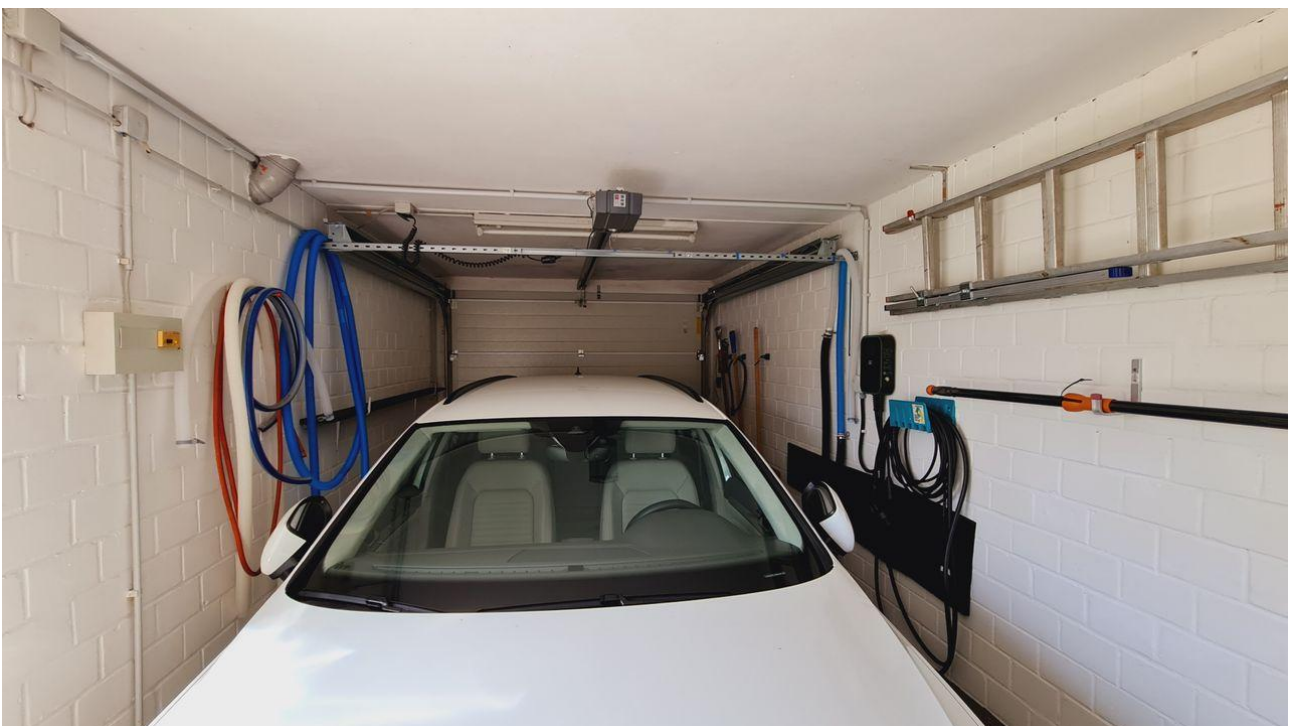
Flur



Keller



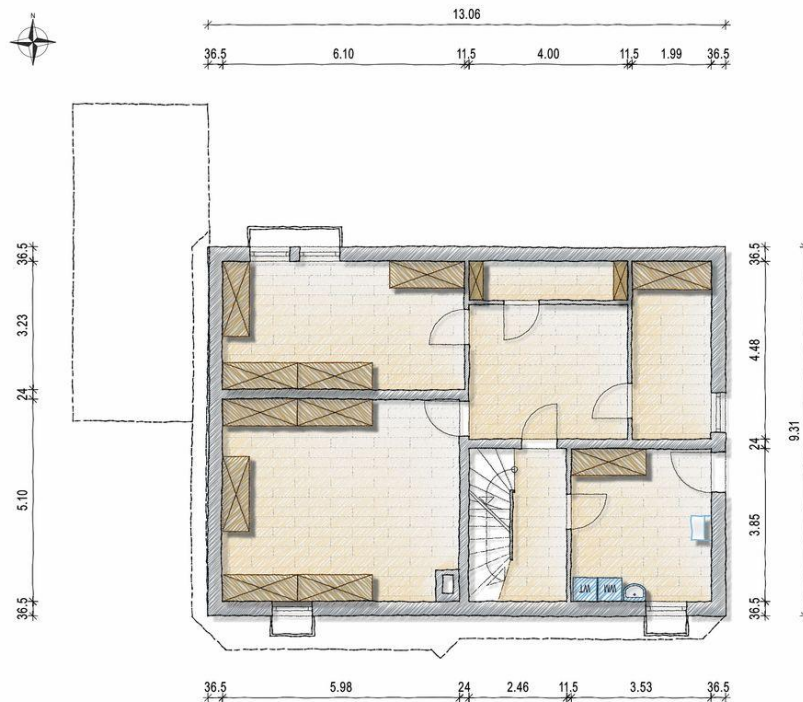
Gasheizung und Waschen



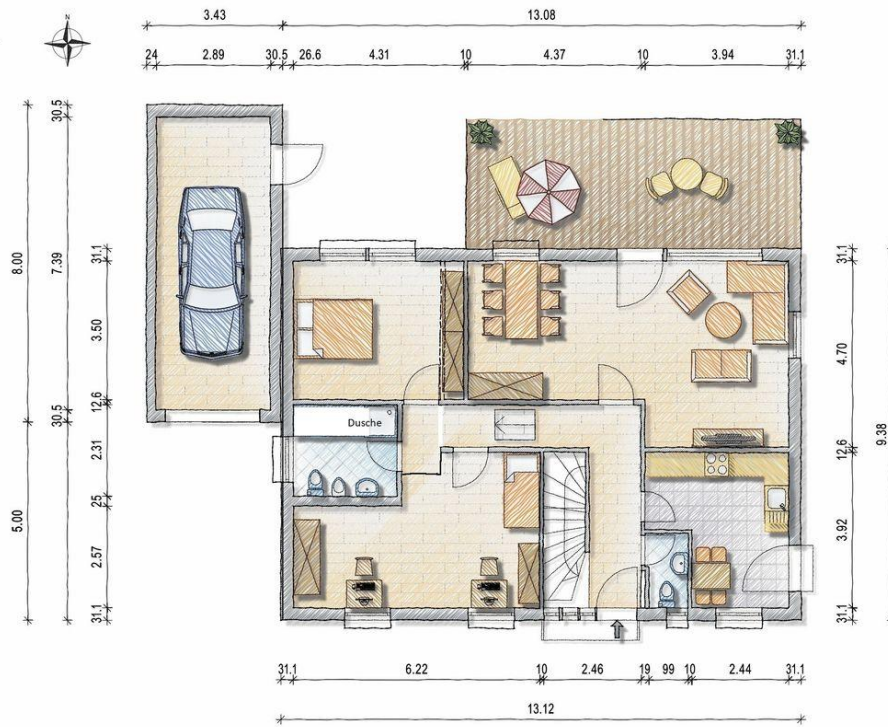
Garage



Gäste WC



UG



EG

Kontakt

Immobilien Sabine Fleck

Ketzberg 60
42929 Wermelskirchen
Telefon: +49 2193 1224
E-Mail: fleck@immobilienfleck.com

Ihr Ansprechpartner

Frau Sabine Fleck

Impressum

www.immo-fleck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-fleck.de

