



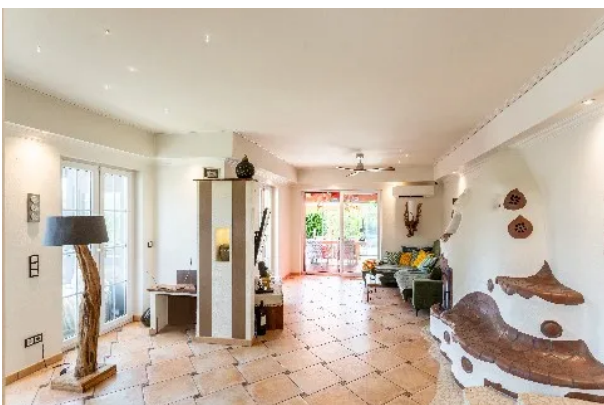
Haus

**Kleine Villa mit mgl.
Pferdehaltung,
Photovoltaikanlage und Sauna in
ruhiger Randlage**

**Objekt-Nr.:
63185-CTN-677**

labels.forSale

in 53809 Ruppichteroth





Details

Preise	Kaufpreis	677.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 200 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.145 m²
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Zustand	teil/vollrenoviert
Ausstattung	Boden	Fliesen, Parkett
	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2

Beschreibung

Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse bei einer Anfrage an – damit wir Ihnen das Exposé schicken können. In den letzten Jahren wurden über 400.000 EUR in diese Immobilie investiert. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende, großzügige Diele mit stilvollen Terrakottafliesen. Zur Rechten befindet sich ein modernes Gäste-WC. Dahinter schließt sich der Heizungsraum mit angeschlossener Dusche und direktem Zugang zum Garten an – perfekt für Tierfreunde. Im Herzen des Hauses liegt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Ein stilvoller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme, während integrierte Lichtspots, drei Klimaanlage sowie eine moderne



Fußbodenheizung über Wärmepumpe für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen. Zwei Stufen trennen den Essbereich elegant vom Wohnzimmer. Die geräumige Küche mit moderner Induktionskochinsel lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Aus dem Wohnbereich gelangen Sie in den angrenzenden Warmwintergarten mit isolierter Bodenplatte, Heizstrahlern, elektrischen Aufdachmarkisen und Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Hier lässt es sich das ganze Jahr über entspannen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer – eines davon mit zusätzlicher Empore. Eine praktische Abstellkammer sowie ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne ergänzen die Etage. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das große Schlafzimmer verfügt über eine integrierte Ankleide und Klimaanlage. Alternativ lässt sich dieser Raum durch eine Zwischenwand problemlos in zwei Kinderzimmer teilen. Der Außenbereich begeistert mit einer großzügigen Bangkirai-Terrasse, einem überdachten Whirlpool, einer Außensauna mit Vorraum sowie einem großen Pizzaofen. Ein gemütlicher Rundsitzplatz lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Das Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Hecke schafft eine klare Trennung zwischen dem wohnlich gestalteten Gartenbereich und dem hinteren Grundstücksteil. Dort befindet sich ein großzügiger Paddock mit der Möglichkeit für bis zu drei Pferdeboxen – ideal für Pferdehalter. Zudem besteht die Möglichkeit, ca. 20.000 m² angrenzendes Weideland zu pachten. Technische Highlights und Ausstattung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung Photovoltaikanlage (2022) Küche mit moderner Induktionskochinsel (hinzuerwerbbar) Warmwintergarten mit Aufdach-Markisen Drei Klimaanlagen Glasfaseranschluss Hauswasserwerk mit Regenwasserzisterne (8.000 l) Fenster mit elektrischen Rollläden (2022) Doppelgarage mit elektrischem Tor Dach neu 2022 mit hochwertige Tondachpfannen uvm. Dieses charmante und großzügige Zuhause kombiniert modernen Wohnkomfort mit ländlichem Lebensstil – perfekt für Familien und Tierfreunde mit hohen Ansprüchen.

Ausstattung

-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung -Photovoltaikanlage (2022) -Küche mit moderner Induktionskochinsel (hinzuerwerbbar) -Warmwintergarten mit Aufdach-Markisen -Drei Klimaanlagen -Glasfaseranschluss -Hauswasserwerk



mit Regenwasserzisterne (8.000 l) -Fenster mit elektrischen Rollläden (2022) - Doppelgarage mit elektrischem Tor -Dach neu 2022 mit hochwertigen Tondachpfannen -uvm

Sonstiges

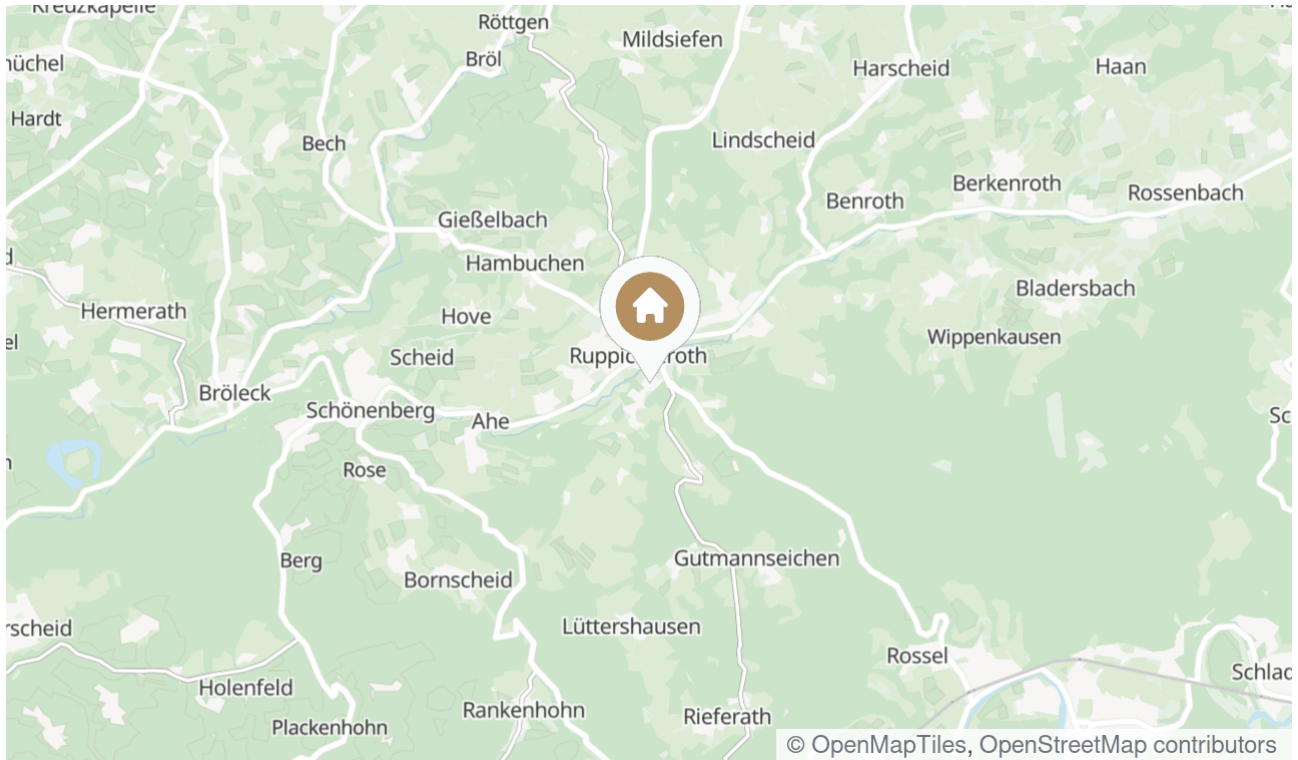
SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns und wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie und noch viel wichtiger in der derzeitigen Immobilienituation - wir erstellen eine Marktanalyse. Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.



Lage & Umgebung

53809 Ruppichteroth

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage als letztes Haus in einer wenig befahrenen Straße, umgeben von Wäldern und Wiesen. Gleichzeitig besteht durch die direkte Anbindung an die B478 eine gute Verkehrsanbindung. Die Ortszentren von Nümbrecht, Ruppichteroth und Waldbröl liegen jeweils rund fünf Kilometer entfernt und bieten eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Apotheken sowie gastronomischen Angeboten. Eine Grundschule und eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Die Buslinie 302 verkehrt stündlich und verbindet Berkenroth zuverlässig mit Waldbröl, Gummersbach und Nümbrecht. Weiterführende Schulen wie das Homburgische Gymnasium sowie die Gesamtschule und das Berufskolleg in Waldbröl sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Ein schöner Spielplatz im Ort unterstreicht das familienfreundliche Wohnumfeld; zusätzliche Freizeitangebote bietet der nahegelegene Kurpark Nümbrecht. Die Autobahnanschlüsse zur A4 und A3 sind in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar. Kreuz Siegburg und Bonn sowie Hennef A3 liegen sind in rund 25 bis 30 Fahrminuten erreicht, Kölner Randbereiche in ca. 45 Minuten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

06.02.2033

Ausstellungsdatum

06.02.2023

Endenergieverbrauch

26,7 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

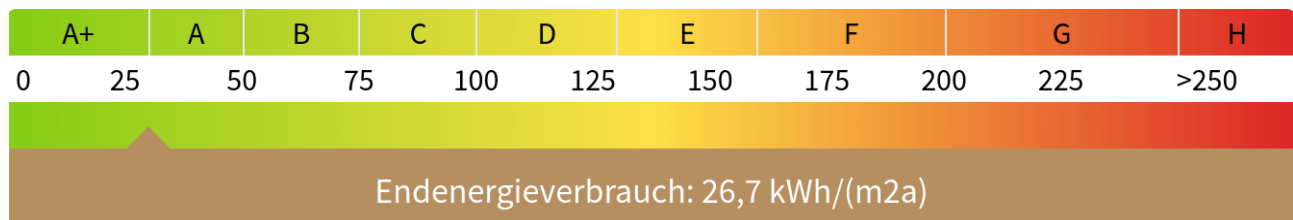
2006

Wesentlicher Energieträger

Strom Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

Elektro, Luft/Wasser-Wärmepumpe





Rückansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Gäste-WC



Treppenaufgang



Spielzimmer mit Empore



Zimmer



Wannenbad+Dusche



Wintergarten



Sauna mit Vorraum



Rundsitz



Rückansicht



Großes Paddock

PEES
IMMOBILIENTEAM

TOP
IMMOBILIEN
VERKAUF
VERMITTLUNG
Kaufvermittlung
Mietvermittlung
Kaufberatung
Mietberatung
Kaufvermittlung
Mietvermittlung
Kaufberatung
Mietberatung

**Kostenlose
Wertermittlung
und Marktanalyse
Ihrer Immobilie!**

**Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!**

4 x in NRW und RLP!

Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Bellevue
Kaufvermittlung
Mietvermittlung
Kaufberatung
Mietberatung
Kaufvermittlung
Mietvermittlung
Kaufberatung
Mietberatung

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

