# Großes Landhaus in fast Alleinlage auf über 8.000 Quadratmetern - Fernsicht

## Ihr Ansprechpartner


*Schwelme Immobilien*

**Schwelme Immobilien**
Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786


| Objektdaten | |
|---|---|
| **Objektnummer** | 63185-AH-1197 |
| **Wohnfläche** | 10406 m² |

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

## Objektbeschreibung

Weitere ca. 4.000 m² sind hinzugepachtet und weitere 2.257 m² hinzuerwerbbar. Der großzügige Landsitz ist umgeben von Wiesen und Wäldern und bietet großzügigen Wohnraum mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt: Komplett neues Dach, das Haus ist toll isoliert - da Fußbodenheizung relativ leicht mit Wärmepumpe zu versehen. Verlegung moderner, hochwertiger Fliesen (Feinsteinzeug) fast im gesamten Erd- und Untergeschoss, Einbau eines modernen Kachelofens (Grundofen) im EG, Erneuerung des Terrassenbelags, sehr hochwertige Renovierung von zwei Bädern, neue Elektroinstallation, neue Fensterfronten im DG und zuletzt ein neues Dach in Naturschiefer. Das helle Obergeschoss wurde mit einem hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Hier befinden sich zwei großzügige Räume sowie ein helles Bad. Sie haben hier Ausgang auf den Balkon mit einem herrlichem Blick in die Natur. Die großen Fensterfronten nach rechts und links wurden komplett erneuert und sind mit 3-fach Verglasung versehen. Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Diele, welche sich zum Obergeschoss giebelhoch öffnet. Die Treppe nach oben wurde mit der gleichen Fliese des Erdgeschosses versehen. Ein Büro befindet sich im vorderen Bereich des Erdgeschosses sowie ein Gäste-Bad mit Wanne und Dusche und ein weiteres Zimmer. Der Wohnbereich ist sehr groß und mit Kachelofen, bodentiefen Fenstern zum herrlichen Balkon. Im rechten Schlaftrakt befindet sich ein Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, einem weiteren Zugang zum Balkon sowie dem angrenzenden neuen großzügigen und hellen Badezimmer. Offen nach links gehalten ist der Essbereich mit Zugang zur Küche - einer neuen weißen Einbauküche (hinzuerwerbbar), ebenfalls mit Ausgang auf den großzügigen, herrlichen Balkon. Hier können Sie wunderbar in der Morgensonne frühstücken... Im Untergeschoss ist viel Platz... Für weitere Informationen fordern Sie bitte ein ausführliches Expose an!

## Lage

Das Anwesen liegt in ruhiger Randlage□fast Allein - in einem kleinen Wohnort oberhalb des schönen Städtchens Linz am Rhein, (wenige Autominuten von Der A3 Abfahrt Bad Honnef entfernt) eingebettet in eine herrliche Landschaft, umgeben von ausgedehnten Laubwäldern am Rande des Siebengebirges. Vom Haus hat man einen unverbaubaren Fernblick über wiesen und Wälder. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergarten und Grundschule befinden sich im Umfeld oder in Linz Rhein Realschulen und Gymnasium in Linz/Rhein, Neustadt/Wied oder Bad Honnef! Über einen großen Fitness- und Saunapark sowie einen 18 Loch Golfplatz verfügt der nah gelegene Ort Windhagen. Die nächsten Bahnanbindungen finden Sie in Linz der bunten Stadt am Rhein bzw. in Bad Honnef. Die Städte Hennef, Siegburg, Bonn und Köln erreichen Sie recht zügig über die nahe gelegene A3 Auffahrt Bad Honnef/ Linz. Köln erreichen Sie mit dem PKW über die A3 in 35□40 Minuten, ebenso den Flughafen Köln/Bonn. Frankfurt ist in einer Stunde zu erreichen.

## Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Anwesen wurde in den letzten Jahren sehr aufwendig renoviert. Besonders zu erwähnen sind die neuen Fliesen (Feinsteinzeug) in fast allen Räumen des Erd- und Gartengeschosses sowie die zwei hochwertig sanierten Bäder und das vor kurzem erneuerte fantastische Naturschieferdach. Weitere Modernisierungsmaßnahmen und Ausstattungsmerkmale: - Echtholzparkett im OG - isolierverglaste Fensterfronten mit Rollläden, Giebelfenster im OG - weiße, 3-fachverglaste Kunststofffenster - größtenteils elektrische Rollläden - Kachelofen (Grundofen NP ca. 18.000 Euro) im Wohnbereich EG und Kaminofen im Gartengeschoss - Fußbodenheizung (Ölzentralheizung mit 10.000 Liter Tank außerhalb) 2014 wurde die Heizanlage (Buderus) erneuert - 4 großzügige Bäder mit Dusche und Wanne (ein Bad nur mit Dusche) - Balkon EG: Neuer Fliesenbelag sowie neues Geländer und Belag - zwei Balkone OG: neuer Holzbelag - Decken und Wände im Haus wurden neu gestaltet - DSL verfügbar - die Drainage des Hauses wurde erneuert - neues Naturschieferdach - eigener, 80 m tiefer Brunnen - Viele Obstbäume und Sträucher - Erdkeller - Div. Nebengebäude - große unterkellerte Doppelgarage - 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 und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT 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 □ wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! 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. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. 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.

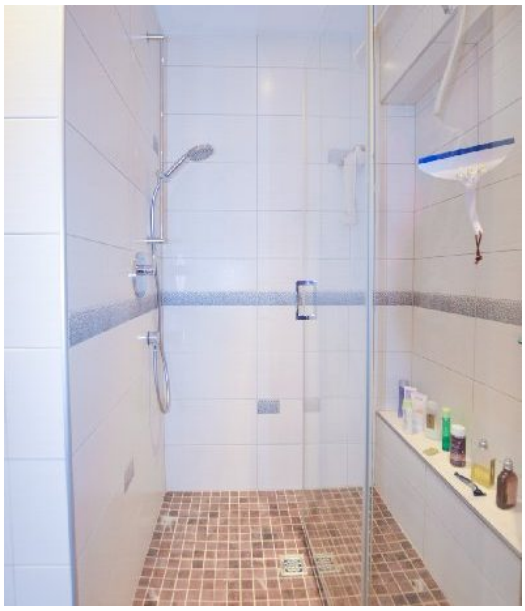
© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen //immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/ .


© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.



© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.