

Windeck

# Exklusives Landhaus TOP Energiebilanz TOP Bahnanbindung

????????? ??????????: 23131038



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 269 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.550 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	23131038	????? ???????	598.000 EUR
????????????	ca. 269 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	8	????????	???????
???????????? ???	3	????????????	????????
????????	2	????????????????	ca. 71 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1999	??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

????????????? ???? ??????????

??????????  
??????????

??????????  
?????????

---

???? ???????????

---

????? ???????????  
????? / ??????



???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





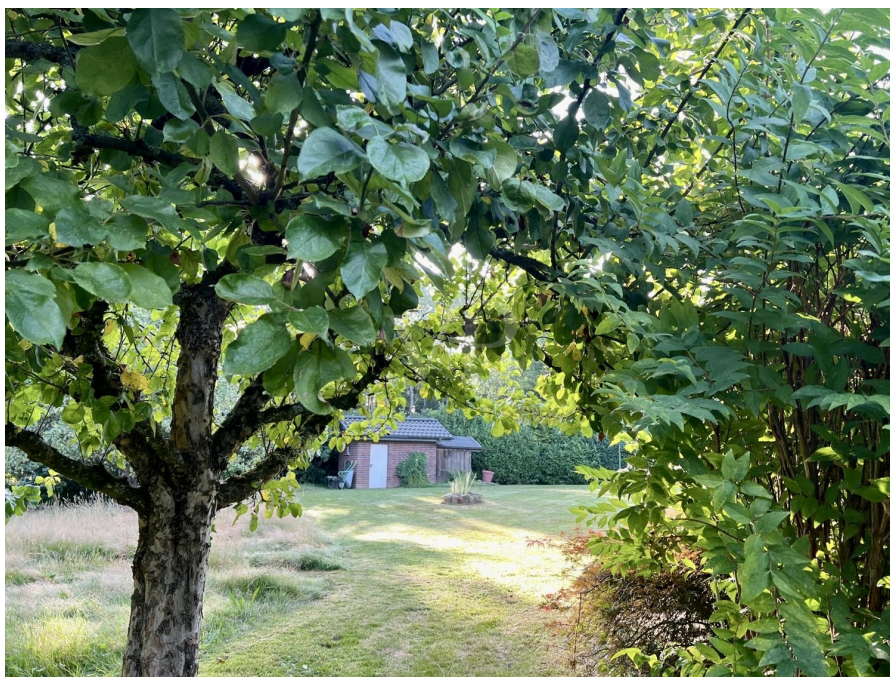
???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????



???????? ?????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????





???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????????: 23131038 - 51570 Windeck

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

??? ?????? ???????????

Ruhepunkt nur 50 Minuten entfernt von Köln Dieser Bungalow liegt auf einem Hügel oberhalb der Sieg und hat keine direkten Nachbarn. Das Grundstück umfasst 1550 m<sup>2</sup>, mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>. Die komplette Infrastruktur von Rosbach, dem Sitz der Verwaltung für Windeck, ist in nur drei Minuten mit dem Auto erreichbar. Berufstätige erreichen über verschiedene Zuganbindungen in ca. 48 Minuten den Kölner Hauptbahnhof von Schladern aus, innerhalb von 1 Stunde Bonn. Auf dem Grundstück befindet sich ein im Stil (und mit dem Material des Haupthauses) massiv gemauertes Gartenhaus mit einer Überdachung für Kaminholz. Das Haus wurde 2023 mit einer sehr leistungsfähigen Photovoltaik Anlage ausgestattet, ebenso mit einer Wärmepumpe Heizung eines deutschen namhaften Herstellers. Über das Jahr gesehen erwirtschaftet das Haus ein Plus an Energie- und Heizkosten (durch Einspeisungs-Rückvergütung). Die monatlichen Fixkosten sind dabei sehr günstig. Das Einzige, was Sie noch benötigen, ist Wasser, aber auch hier gibt es bereits eine Regenwasser-Zisterne mit einem Volumen von 10.000 Litern, mit der die Toiletten und die Waschmaschine versorgt können. Die Steuerung erfolgt über eine Anlage im Haus. Die Photovoltaik-Anlage (32 Panels) und die Wärmepumpe-Heizung sind neu und noch kein Jahr gelaufen. Eine aussagefähige Verbrauchsberechnung kann erst ab dem 1. Januar 2025 erstellt werden. Alle Fenster und Türen sind massiv von hoher Qualität. Im Innenbereich finden sich massive Türen und Türrahmen, Intarsienarbeiten in den Marmorböden im Eingangsbereich und im Wohnzimmer. Die Eingangshalle vermittelt auf den ersten Blick die Größe der Immobilie. Gleich im Anschluss gelangen Sie von hier aus in das Schlafzimmer, das Gästebad mit Dusche, das Masterbad und das Gästezimmer. Über eine eindrucksvolle Treppe erreichen Sie einen traumhaft großen Raum im DG mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit. Durch eine Flügeltüre kommen Sie in das große, lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer mit einem beeindruckenden Kachelofen. Dieser wird direkt durch ein dahinter gelegenes, kleines Zimmer beheizt, und sorgt für eine gemütliche, warme Atmosphäre im ganzen Haus. Im Frühjahr und Herbst kann man damit fast die gesamte Wohnfläche beheizen. Der Kamin wurde regelmäßig vom zuständigen Schornsteinfeger geprüft, zuletzt Ende 2023, und entspricht den aktuellen Anforderungen. Die Sitzfläche des Kamins kann per Knopfdruck zusätzlich behaglich erwärmt werden, dank einer weiteren Schleife der Fußbodenheizung. Vom großen Wohn- Essbereich gehen die Küche, ein Vorratsraum und der Hobbyraum ab. Das Büro, im Anschluss an das Wohnzimmer, mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>, verfügt über einen separaten Zugang und 2 Parkplätze vor der Tür. Hier befindet sich der Internetanschluss, NetSpeed - bis zu 100 Mbit/sEs, das Haus kann über Verstärker problemlos komplett mit Internet versorgt werden. Der Raum eignet sich aber ebenso als weiterer Wohnbereich. Rund ums Haus finden Sie Terrassenflächen, dank



derer Sie je nach Sonneneinstrahlung immer angenehme Sitzmöglichkeiten haben. Ein weiteres Highlight: die sehr geräumige Garage mit fast 78 m<sup>2</sup>, Grundfläche und einem nutzbaren Dachboden, komplett gefliest, beheizbar, mit eigenem Wasseranschluss, Waschbecken und eigenem 380V Anschluss. TV und Medien: wahlweise über hochwertige Antennenschüssel, oder Kabel (letzteres muss angemeldet werden). Seite 23:

???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

????????????????? ??? ??????????

Fußbodenheizung  
Gästebad mit Dusche  
hochwertige Marmorböden  
neue Luft-Wärmepumpe-Heizung  
neue Photovoltaik  
hochwertigste energetische Verglasung  
luxuriöser Kachelofen mit beheizbarer Sitzbank  
Doppelgarage  
gemauertes Gartenhaus mit überdachter Lagerfläche für Kaminholz  
großer parkähnlicher Garten  
separate Büroeinheit mit eigenem Eingang (Homeoffice)  
traumhaftes loftähnliches Zimmer im DG, nicht offizielle Wohnfläche  
elektrische Rolläden im Wohnzimmer  
jeder Raum eigenen Fernsehanschluß  
großzügige Gartenbeleuchtung

??????? ???????: 23131038 - 51570 Windeck

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der landschaftlich reizvollen Gemeinde Windeck/Sieg. Die Umgebung mit ihrer unberührten Natur, den schönen Wäldern und Wiesen lädt Naturliebhaber zu unvergesslichen Wanderungen ein. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken. Schulen und Kindergärten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über den Bahnhof Rosbach und Schladern haben Sie Anschluss an die S-Bahn und den Regio Richtung Köln/Siegburg/Bonn als auch nach Siegen/Gießen. Zum Beispiel erreicht man von Schladern aus Siegburg in 25 Minuten mit dem REGIO RE9 (von dort aus starten die ICE-Züge nach München oder Hamburg), direkt von Rosbach kann man die S12 und die S19 verwenden. Den Kölner Hbf erreicht man innerhalb von 49 Minuten ohne Umsteigen. Die zu jeder Jahreszeit landschaftlich schöne Lage in einer reizvollen, abwechslungsreichen Flusslandschaft mit sanften Hügeln und viel Wald trägt zur Attraktivität der Region bei. Radeln Sie auf dem Sieg-Radweg, wandern Sie auf dem Natursteig Sieg oder genießen Sie den Fluss mit seinen kleinen Stromschnellen beim Paddeln. Windeck überzeugt durch Brauchtum und Innovation. Die Gemeinde liegt geographisch im Dreieck der Städte Köln, Bonn und Siegen. Schnell erreichen Sie das überregionale Straßen- und Schienennetz sowie die Flughäfen Köln/Bonn und Frankfurt. Malerische Täler und Wiesen, ausgedehnte Wälder, Hügel und Berge, Fachwerkhäuser und Burgen – das Siegtal zeigt sich hier von seiner schönsten Seite. Ihr Urlaub beginnt bereits eine knappe Autostunde von Köln oder Bonn entfernt. Besonders gut zu erreichen ist das Windecker Ländchen durch die Anbindung an 5 Bahnhöfe, so dass Sie schnell und entspannt an Ihrem Urlaubsort ankommen und viel Zeit zum Entdecken und Erleben haben. Wer aktiv sein möchte, wandert auf den Etappen des Natursteig Sieg und den Erlebniswegen, „erfährt“ das Windecker Ländchen mit dem Bike oder paddelt mit dem Kanu auf der Sieg. Besuchen Sie die Burgruine Windeck, das Museumsdorf, die Grube Silberhardt oder wandern Sie mit den Alpakas. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

??????? ???????: 23131038 - 51570 Windeck

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 23131038 - 51570 Windeck

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)