

Energieausweis - In Vorbereitung  
Energieeffizienzklasse: -folgt-  
Typ: verbrauchsorientiert  
Endenergieverbrauch Wohnung: folgt ! kwh/(m<sup>2</sup>a)  
Warmwasser enthalten: folgt  
Energieträger: Erdöl

## Leben und Genießen in einem zauberhaften Bauernhaus

Im Herzen der Marktgemeinde Waal ([www.waal.de](http://www.waal.de)) befindet sich dieses große ehemalige Bauernhaus (Baujahr 1964) auf ca. 1.130m<sup>2</sup> Grund- von außen eher unscheinbar - von innen ein besonderes Schätzchen. Die jetzigen Eigentümer haben in den vergangenen Jahren das Haus saniert, renoviert und erweitert. Alle Wasser- und Elektroleitungen sind neu, die Mauern wärmedämmte, Schallschutzfenster eingebaut und auch das Dach wurde vor 2 Jahren neu gedeckt und gedämmt. Auf dem Dach befindet sich eine ca. 40m<sup>2</sup> große Solaranlage für die Warmwasserversorgung. Der vordere Teil des Bauernhauses ist komplett auf 4 Ebenen ausgebaut. Im EG befindet sich der Eingang, die Diele, eine große Wohnküche mit gemütlichem Kachelofen und hochmoderner Einbauküche sowie eine Speis, eine Waschküche und ein Heizungsraum sowie das liebevoll gestaltete Gäste WC. Im 1.OG haben wir ein nagelneues Bad mit Wanne und Dusche, WC und zwei Waschbecken sowie 2 Schlafräume- eins davon mit Zugang zu einem weiteren Zimmer. Im 2.OG befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit den gemütlichen Schrägen und Dachfenstern. Ein Kaminofen sorgt hier für heimelige Wärme. Eine schmale Treppe führt zu einer Galerie unter dem Dach. Insgesamt dürften es ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche sein - eher mehr! Diese Wohnfläche ließe sich um ca. 160m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen erweitern. Eine Baugenehmigung ist vorhanden; mit dem Ausbau wurde bereits begonnen. Die ehemaligen Stallungen und Scheune wurden zu Werkstatträumen und Garagen ausgebaut. Hier befindet sich auch eine 11KW Wallbox für Elektroautos. Ein besonderer Augenschmaus ist die hübsche Töpferwerkstatt der Hausherrin. Der Garten ist herrlich üppig eingewachsen und schützt vor neugierigen Blicken. Buxbäume, Hortensien und Rosen wachsen und gedeihen um einen kleinen Gartenbrunnen. Weiteres Highlight: auf der Westseite des Hauses wurde 2018 ein Swimming-Pool mit neuester Technik gebaut. Hier lässt es sich leben und genießen! Entdecken Sie die vielen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses! Frei nach Vereinbarung.

Kaufpreis € 1.200.000,- zzgl. Käuferprovision 3,48% inkl. MwSt. - ab dem 01.01.2021 dann 3,57 % inkl. MwSt.

