

Außergewöhnliches, großzügiges Einfamilienhaus mit Garten

59457 Werl, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 7933#prVTX



Wohnfläche ca.: **216 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **549.500 EUR**



Außergewöhnliches, großzügiges Einfamilienhaus mit Garten

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | 7933#prVTX |
| Objekttypen | Haus, Zweifamilienhaus |
| Adresse | 59457 Werl |
| Etagen im Haus | 2 |
| Wohnfläche ca. | 216 m ² |
| Grundstück ca. | 926 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1963 |
| Zustand | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Stellplatz | 1 Stellplatz |
| Garage | 1 Stellplatz |
| Ausstattung / Merkmale | Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Bidet, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Sauna, Tageslichtbad, Terrasse |
| Käuferprovision | 4,76% inkl. MwSt. |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Kaufpreis | 549.500 EUR |



Objektbeschreibung

Dieses Top modernisierte, großzügig gestaltete Einfamilienhaus wurde 1963 auf einem ca. 926m² großen Grundstück (inkl. Zufahrt) erbaut.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 216m². Das Erdgeschoss hält ca. 129m² und das Dachgeschoss ca. 87m² für Sie bereit. Der ursprüngliche Teil des Hauses ist voll unterkellert. Der Anbau des Treppenhauses und des Wohnzimmers im Erdgeschoss sind nicht unterkellert.

Die Grundrisse dieses Einfamilienhauses wurden modern und neu gestaltet und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Es kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus aber auch, bei Bedarf, getrennt als zwei separate Wohnungen genutzt werden.

Das Nebengrundstück mit ca. 958 m², inklusive Garagen und großem Carport, kann zusätzlich angepachtet werden. Ein Kauf ist ebenfalls vorstellbar.
Sprechen Sie uns dazu gern an.

Ausstattung

Diese Top-Sanierte Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, viel Licht und einem guten Schnitt.

Erdgeschoss

Über einen Flur gelangen Sie in das Gästebad mit Dusche und in die neue, mit modernen Geräten ausgestattete Küche. Von hier gibt es einen Zugang zur großen überdachten Terrasse mit Beschattung.

Das Highlight des Hauses ist der helle moderne Wohn-/ Essbereich, der Ihnen mit bodentiefen Fenstern einen lichtdurchfluteten Wohnraum und einen wunderbaren Blick in den idyllischen gepflegten Garten bietet. Auch von hier haben Sie einen Zugang zur Terrasse und in den großen Garten. Der Fußboden wurde mit hochwertigem Parkett ausgestattet. In dem angebauten Teil, dem Wohnzimmer, wurde eine Fußbodenheizung installiert.

Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss zwei schöne, freundliche Zimmer, die als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Eine Sauna sorgt für entspannte Stunden.

Dachgeschoss

In das neu gestaltete Dachgeschoss gelangen Sie über eine Treppe mit hochwertigen Holzstufen. Auch über ein nachträglich angebautes Treppenhaus haben Sie Zugang zur oberen Etage.

Diese Etage wurde komplett neu gestaltet. So wurden Räume geöffnet und eine gemütliche, offene Atmosphäre geschaffen. Das große Schlafzimmer hat direkten Zugang zum großzügigen Badezimmer mit Fußbodenheizung. Hier warten eine Eckbadwanne mit Whirlpool-Funktion und eine große ebenerdige Dusche auf Sie.

Des Weiteren erwarten Sie ein großer Wohn- oder Arbeitsbereich sowie ein zusätzlicher Balkon. Ein großer Abstellraum sorgt für Ordnung.

Der wunderschöne, geschmackvoll angelegte Garten bietet Ihnen viele grüne Oasen, um Ihre Freizeit in Ruhe zu genießen. Ein außergewöhnliches Gartenhaus mit großer Glasfront (Finnhaus) wird Sie begeistern.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen vorgenommen, so dass in



der näheren Zukunft nicht mit weiteren Investitionen zu rechnen ist:

2002 Anbau Treppenhaus mit Balkon
2007 Gasheizung erneuert
2012 Fenster im Erdgeschoss erneuert
2012 Bad im Erdgeschoss erneuert
2016 Anbau Wohnzimmer, inkl. Fußbodenheizung
2016/2018 Böden mit hochwertigem Parkett ausgestattet
2019 Sanierung Keller

Das Nachbargrundstück, das zusätzlich angepachtet werden kann, beinhaltet neben einer großen Gartenfläche 2 Garagen und ein großes Carport.
Wenn für Sie auch ein Kauf in Frage kommt, bietet das Grundstück Baulandfläche, so dass Sie ein weiteres Gebäude errichten könnten.

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen. Eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt!

Sonstiges

Alle Angaben in der Beschreibung beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Flächen- und Maßangaben sind ca. Werte. Die hier aufgeführten Grundrisse dienen nur der besseren Darstellung. Abweichungen zum Original können möglich sein. Für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Besichtigungstermine können nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises vereinbart werden.

Das Kelm Immobilien-Team aus Arnsberg steht Ihnen jederzeit gern zur Verfügung!

Auf Wunsch erarbeiten wir mit Ihnen ein attraktives Finanzierungsangebot. Sprechen Sie uns gern dazu an.

Energieausweis

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Ausstellungsdatum | 26.09.2023 |
| Gültig bis | 25.09.2033 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1963 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 190,00 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | F |



Lage

Die Immobilie liegt nahe dem Ortskern von Werl. Die Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Die Stadt Werl verfügt über ein umfangreiches schulisches Angebot, Weiterbildungsmöglichkeiten in der Volkshochschule, ein Freizeitbad, eine Stadtbücherei, eine Mal- und Musikschule, ein Krankenhaus, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

In fußläufiger Entfernung wurden gerade ein Aldi-Markt und ein moderner REWE-Markt inklusive Bäcker in der Nähe der bereits bestehenden Märkte als neuer Standort fertiggestellt.

Den Bahnhof erreichen Sie in nur 10 Gehminuten. Über die gut zu erreichende Autobahn A44 haben Sie eine gute Verkehrsanbindung.





Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick zum Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche





Gästebad



Treppe



Bad OG



Anbau Wohnzimmer



Gartenhaus



Luftaufnahme





Luftaufnahme



Verkaufsobjekt markiert



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss DG



Dachgeschoss

