Neuer Angebotspreis! Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher Lage!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	184.000 €



Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 672 m² großen Grundstück in gewachsener Wohnlage am Ortsrand – ein Zuhause für Menschen, die naturnah leben möchten und gleichzeitig Wert auf eine funktionierende Infrastruktur legen. Wander- und Radwege beginnen nahezu vor der Haustür und bieten zu jeder Jahreszeit Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Das Wohnumfeld ist überschaubar und familienfreundlich und schafft ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Aufwachsen von Kindern. Der Ort selbst bietet eine gute Grundversorgung mit Kindergarten, Dorfladen für den täglichen Bedarf, einer Pension sowie einer Bus- und Bahnhaltestelle, die die Anbindung an die umliegenden Orte sicherstellt. Diese Verbindung aus Natur, Gemeinschaft und Mobilität macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Menschen, die Wohnen und Arbeiten flexibel gestalten möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	192 m²
Zimmer	7
Balkone	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	sofort



192 m² und bietet dank der separaten Einliegerwohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine seitlich angebaute Garage ergänzt das Angebot und unterstützt den Alltag auf praktische Weise.
Der Zugang zum Haus erfolgt über einen zentralen Eingangsbereich, der funktional gestaltet ist und sowohl Garderobenflächen als auch das Treppenhaus aufnimmt. Ein Gäste-WC, unmittelbar angrenzend an den Eingangsbereich, ergänzt diesen Bereich zweckmäßig. Im Erdgeschoss setzt sich die klare Grundrissstruktur fort. Die Küche ist mit einer direkt angebundenen Speisekammer ausgestattet und bietet damit zusätzlichen Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt dieser Etage. Von hier aus besteht Zugang zu dem überdachten Balkon, der einen angenehmen Ausblick bietet und den Wohnraum nach außen erweitert. Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ausstattung

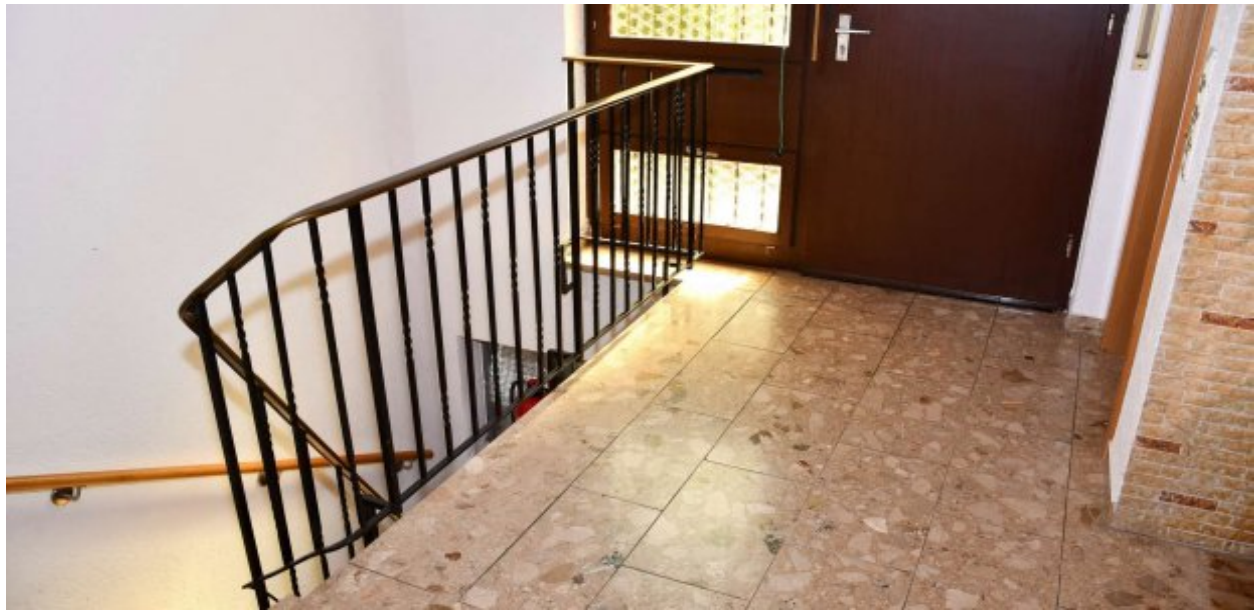
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Sämtliche Räume des Erdgeschosses sind vom Flur aus erreichbar, was die funktionale und übersichtliche Aufteilung unterstreicht.
Über die innere Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, das zusätzlichen Wohnraum sowie funktionale Nebenflächen bietet. Vom Flur aus ist zunächst ein separates Zimmer erreichbar, das über einen direkten Außenzugang verfügt. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die in sich abgeschlossene Einliegerwohnung. Diese ist klar gegliedert und umfasst einen Flur, eine Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Die Terrasse stellt eine sinnvolle Erweiterung des Wohnraums dar und ermöglicht einen direkten Zugang ins Freie. Ergänzend stehen im Untergeschoss ein Vorratsraum sowie ein Wirtschaftsraum zur Verfügung. Der Heizungsraum ist vom Flur aus erreichbar und verfügt zusätzlich über einen separaten Außenzugang, was insbesondere Wartungsarbeiten erleichtert. Das Untergeschoss ergänzt das Gesamtobjekt funktional und erweitert das Raumangebot um eigenständig nutzbare Wohn- und Nebenflächen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.04.2036
Endenergiebedarf	353.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.04.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Überwiegend neu eingebaute Zimmertüren sowie teilweise erneuerte Bodenbeläge zeigen bereits erfolgte Modernisierungen. Dennoch entspricht das Haus insgesamt nicht mehr dem heutigen Wohnstandard, sodass eine umfassende Sanierung einzuplanen ist. Der Sanierungsbedarf bietet Käufern die Möglichkeit, das Objekt energetisch wie auch gestalterisch auf den heutigen Stand zu bringen und ein individuelles Zuhause zu schaffen.
Wenn Ihr Kaufinteresse geweckt ist wissen senden wir Ihnen gerne das Exposé samt weiteren Informationen zu. Aber wie immer, die schönste Beschreibung ersetzt nicht Ihren Besuch vor Ort. Deshalb freuen wir uns sehr auf Ihren Anruf. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.



Lage

.



Ausstattung

.



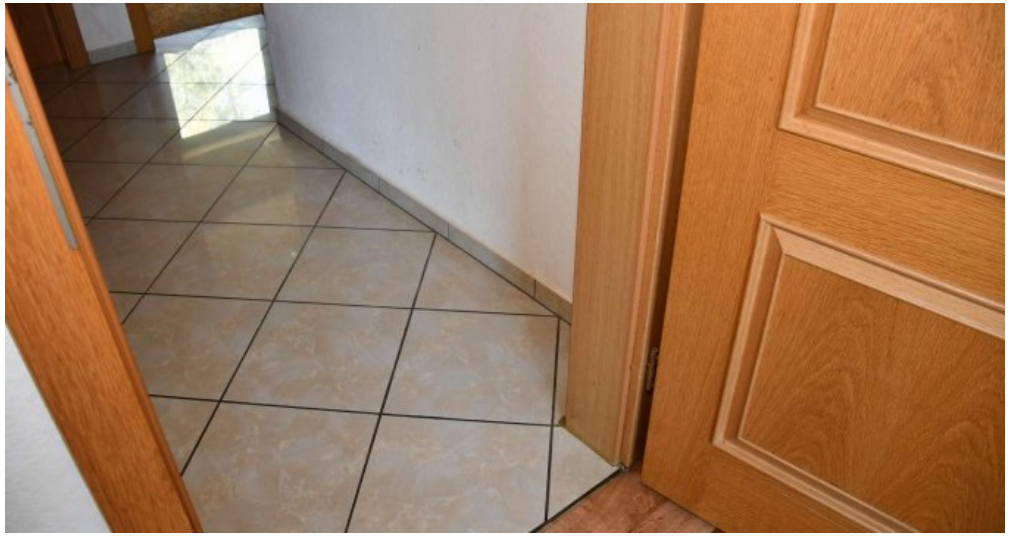
Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen Informationen zu unseren Objekten nur erteilen können, wenn Sie bei Ihren Anfragen Ihre vollständige Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer angeben. Wir sind unseren Auftraggebern zu Diskretion verpflichtet und es handelt sich bei den Informationen zu der Immobilie um sensible Daten.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
PS: Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, bieten wir Ihnen gerne eine unverbindliche Beratung und eine kostenfreie Marktwertermittlung an. Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie kompetent und persönlich..





























Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de