

RESERVIERT! Gepflegte Doppelhaushälfte mit großzügigem
Raumangebot in ruhiger Stadtrandlage!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	269.000 €



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit rund 185 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, und befindet sich in ruhiger Wohnlage am Stadtrand. Das ca. 988 m² große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Besonders hervorzuheben ist die grüne, familienfreundliche Umgebung sowie die hervorragende Anbindung an die historische Innenstadt und die umliegende Natur. Hier verbinden sich Lebensqualität und Komfort auf ideale Weise. Dank der großzügigen Verglasung präsentiert sich das Haus durchgehend hell und lichtdurchflutet – mit einem offenen, einladenden Wohnambiente. Im Erdgeschoss gelangt man vom Eingangsbereich mit zentralem Treppenhaus in die großzügige Wohndiele, von der aus der großzügige, teils überdachte Balkon erreichbar ist. Die angrenzende Wohnküche verfügt über eine praktische Speisekammer. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein großes Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	185 m ²
Zimmer	6
Balkone	1
Baujahr	1977
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	reserviert
Verfügbar ab	sofort



Vom Flur gelangt man in eine mittig gelegene Diele, an die ein Wellnessraum mit Sauna, drei weitere Zimmer, ein Vorratsraum sowie ein großzügiges Badezimmer angrenzen. Besonders komfortabel: Über den Zwischenbau besteht ein direkter Zugang zur Doppelgarage.

Die im Jahre 1977 errichtete Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Regelmäßige Instandhaltungen wurden durchgeführt – zuletzt im Jahr 2020, als das Badezimmer und das Gäste-WC im Erdgeschoss modernisiert wurden. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine funktionale Einbauküche, maßgefertigte Einbauschränke, eine Markise, eine Sauna der Firma Klafs, sowie ein modernes Garagentor, die den wertigen Gesamteindruck der Immobilie unterstreichen. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen elektrisch betriebene Rollläden im Wohnzimmer, die sowohl Sichtschutz als auch Bedienkomfort bieten.

Beheizt wird die Doppelhaushälfte derzeit über eine zentrale Öl-Heizung, die sich im angrenzenden Nachbargebäude befindet.

Ausstattung

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



Diese Flexibilität bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Heiztechnik individuell an ihre Bedürfnisse oder energetische Anforderungen anzupassen.

Zusätzlich bieten wir Ihnen die Möglichkeit, das angrenzende Nachbarhaus ebenfalls zu erwerben. Dies eröffnet attraktive Perspektiven – etwa, um später Ihren Kindern oder Eltern ein Wohnen in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen. Alternativ lässt sich das Objekt auch als Kapitalanlage nutzen. Gerne beraten wir Sie persönlich zu den verschiedenen Optionen – sprechen Sie uns einfach an.

Wenn Sie Interesse an dieser gepflegten Doppelhaushälfte haben, senden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu. Für einen persönlichen Eindruck empfehlen wir eine Besichtigung vor Ort – denn nichts ersetzt das Gefühl, ein potenzielles neues Zuhause selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen oder Terminvereinbarungen gern zur Verfügung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	03.11.2033
Endenergiebedarf	191.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.11.2023
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



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 maria.lange@immobilienlange.de