Gepflegtes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung, Terrasse, Garage und Blick ins Grüne!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	318.000 €

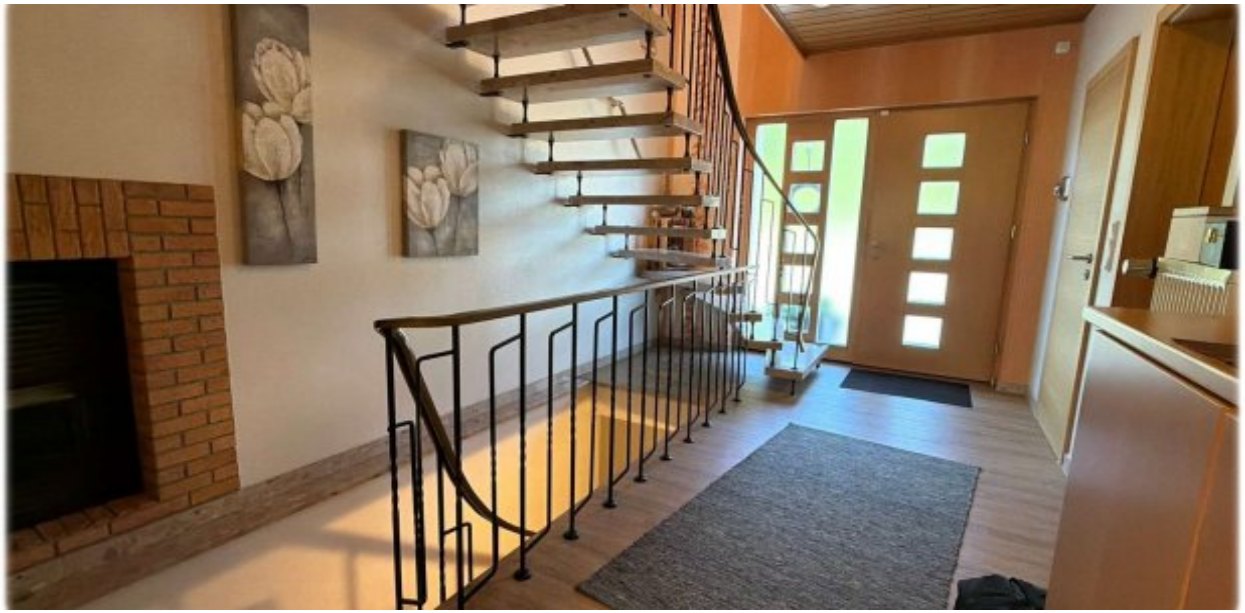


Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und bezugsfertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, gehobener Ausstattung und einem schönen Blick ins Grüne. Umfangreiche Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie die kontinuierliche Pflege der Immobilie schaffen ein Wohnambiente mit besonderem Wohlfühlcharakter.
Das unterkellerte Wohnhaus wurde Anfang der 1960er Jahre in massiver Bauweise errichtet und über die vergangenen Jahrzehnte fortlaufend modernisiert, erweitert und instand gehalten. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort für die ganze Familie.
Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Kellerbereich mit Flur, Vorratsraum, Heizungsraum sowie einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten.
Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Gäste-WC.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Balkone	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	November 2026



Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die offen gestaltete Wohnebene. Die Küche mit angrenzendem Essbereich überzeugt durch großzügige Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und einen herrlichen Blick auf die umliegenden Grünflächen eröffnen. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 26 m² großen Balkon, der den Wohnbereich ideal ergänzt und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Auch das großzügige Wohn- und Esszimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet viel Platz für Familie, Freunde und gemeinsame Stunden.
Für besondere Wohnatmosphäre sorgt der gemütliche Kachelofen, der insbesondere in der kälteren Jahreszeit behagliche Wärme und ein angenehmes Ambiente schafft.
Ein weiteres Highlight ist die im Jahr 2018 realisierte Erweiterung des Wohnbereichs durch einen großzügigen Esszimmeranbau. Die großflächigen Verglasungen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen einen wunderbaren Blick auf das Grundstück und die angrenzende Natur.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat, Kunststoff
Kamin	Ja
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Badezimmer mit barrierearmer Dusche.
Direkt neben dem Wohnhaus befindet sich eine großzügige Großraumgarage mit zusätzlichem Abstellraum im hinteren Bereich. Sie bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Lager- beziehungsweise Abstellmöglichkeiten.
Das ca. 405 m² große Grundstück ist terrassenförmig angelegt und verbindet Wohnen und Natur auf besonders angenehme Weise. Während sich das Wohnhaus im oberen Grundstücksbereich befindet, erreichen Sie über wenige Stufen die darunterliegende Grünfläche, die unmittelbar an einen idyllischen Bachlauf angrenzt. Die naturnahe Gestaltung verleiht dem Außenbereich einen besonderen Charme und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Im rückwärtigen Bereich des Hauses stehen zudem praktische Nutzflächen zur Verfügung, die sich ideal zur Lagerung von Brennholz, Gartengeräten oder als Wäschetrockenplatz eignen.
Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als außergewöhnlich gepflegtes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, gehobener Ausstattung und einem hohen Maß an Wohnqualität.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.06.2036
Endenergiebedarf	171
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.06.2026
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



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

Die Immobilie befindet sich im Twistetaler Ortsteil Nieder-Waroldern, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Waldecker Landes. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren ländlichen Charakter, ihre Familienfreundlichkeit sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung aus.
Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Städten und Ortsteilen und sind mit dem Auto bequem erreichbar. Die Lage zwischen der Residenzstadt Bad Arolsen und der Hansestadt Korbach bietet eine gute Anbindung an die regionale Infrastruktur.
Ein besonderer Mehrwert ist die Nähe zu den beliebten Ferien- und Erholungsregionen der Umgebung. Der Twistesee mit seinem vielfältigen Freizeitangebot sowie der Edersee, einer der größten Stauseen Deutschlands, laden zu Wassersport, Radfahren, Wandern und erholsamen Stunden in der Natur ein. Darüber hinaus befindet sich der Nationalpark Kellerwald-Edersee, UNESCO-Weltnaturerbe mit seinen einzigartigen Buchenwäldern, nur wenige Fahrminuten entfernt.



.



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..










Das Schönste
was wir erleben können,
ist das Geheimnisvolle.

















Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de