Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in naturnaher Ortsrandlage!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	59.900 €



Objektbeschreibung

Naturnah wohnen und mit eigenen Ideen Schritt für Schritt ein persönliches Zuhause gestalten. In ruhiger und naturnaher Ortsrandlage von Twistetal-Elleringhausen präsentiert sich dieses zweigeschossige Einfamilienhaus auf einem ca. 752 m² großen Grundstück. In unmittelbarer Nähe verläuft ein Bachlauf, der den ländlichen und naturverbundenen Charakter des Wohnumfeldes zusätzlich unterstreicht.
Die Lage eignet sich insbesondere für Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld und das Leben abseits dichter Bebauung schätzen.
Das Wohnhaus wurde in traditioneller, regionaltypischer Bauweise errichtet. Während das Erdgeschoss überwiegend in Massivbauweise ausgeführt ist, verleiht die Fachwerkbauweise dem Obergeschoss seinen ursprünglichen Charakter. Ergänzt wird das Gebäude durch einen Anbau, in dem unter anderem die Heizungsanlage untergebracht ist.
Das nicht unterkellerte Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 139 m², verteilt auf zwei Wohnebenen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	139 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Balkone	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	sofort



Gegenüber befindet sich ein Duschbad mit WC, das im Jahr 2020 renoviert wurde.
Weiterhin steht eine Wohn-/Essküche mit direktem Zugang ins Freie zur Verfügung. An die Küche schließen sich eine Speisekammer sowie der Hauswirtschaftsbereich an.
Obergeschoss:
Das Obergeschoss verfügt neben dem Flurbereich über insgesamt vier Zimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein weiteres Duschbad mit WC.
Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung der einzelnen Räume, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Ausstattung und Gebäudecharakter:
Die Ausstattung des Wohnhauses entspricht in weiten Teilen dem Standard früherer Ausstattungs- und Modernisierungsperioden.
Bei den Bodenbelägen finden sich unterschiedliche Materialien, darunter Fliesen, Teppichboden, Kork und PVC-Beläge. Die Innentüren sind teilweise als traditionelle Holzkassettentüren ausgeführt.
Im Erdgeschoss sind überwiegend Kunststofffenster aus den 1980er-Jahren vorhanden, während im Obergeschoss Holzfenster verbaut sind.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



Im unteren Sockelbereich des Wohnhauses sind optisch erkennbare Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden. Eine fachliche Untersuchung zur Ursache und zum Umfang eines daraus resultierenden Sanierungsbedarfs liegt derzeit noch nicht vor.
Gerade für Käufer, die den ursprünglichen Charakter eines regionaltypischen Wohnhauses schätzen und eigene Ideen verwirklichen möchten, bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung und Gestaltung.
Grundstück und Außenbereich:
Der Bereich vor und seitlich des Wohnhauses ist überwiegend als befestigte Zufahrts- bzw. Hoffläche angelegt. Die übrigen Grundstücksbereiche bestehen im Wesentlichen aus Grünflächen.
Das ca. 752 m² große Grundstück bietet damit neben den vorhandenen Gebäuden auch Außenflächen für eine individuelle Nutzung und Gestaltung.
Garagen und weitere Abstellmöglichkeiten
Zusätzlichen Nutz- und Stauraum bieten:
• eine massiv errichtete Garage,
• eine weitere Fertiggarage sowie
zwei Holzschuppen zur Unterbringung von Gartengeräten, Werkzeugen und sonstigen Gegenständen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	21.10.2036
Endenergiebedarf	373.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.10.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Wenn Ihr Interesse geweckt ist und Sie mehr über dieses Angebot erfahren möchten, senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé zu oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.



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..




















WOLF
WOLF

Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de