# RESERVIERT! Attraktive Maisonettewohnung in ruhiger, familienfreundlicher und schulnaher Lage!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 289.000 € |

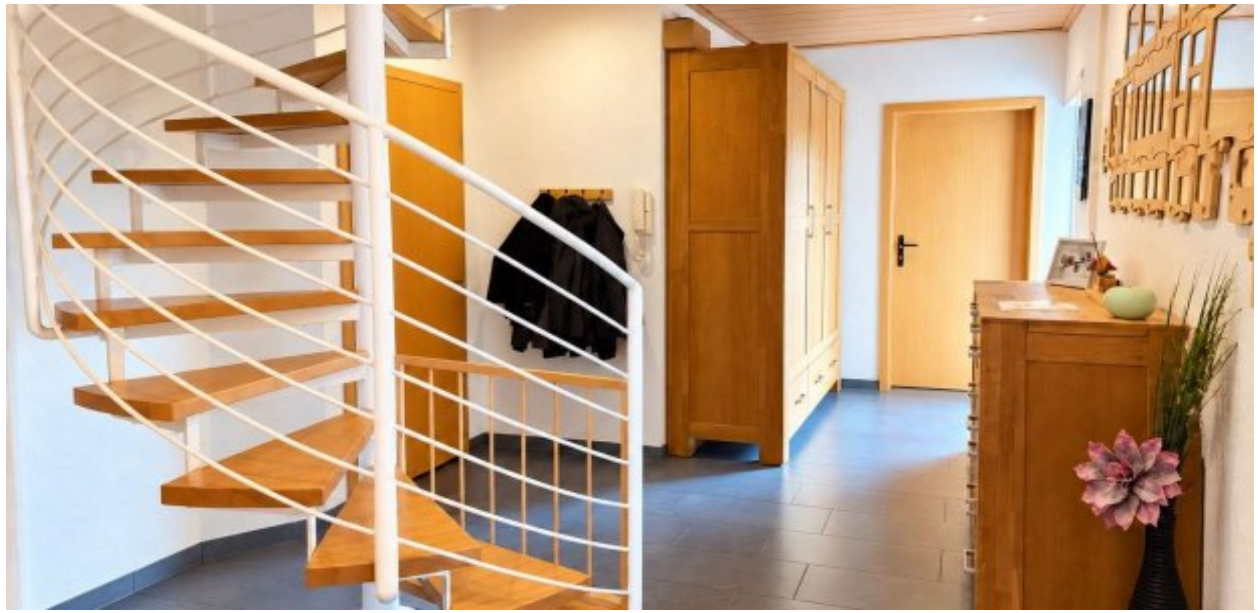



## Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in angenehmer Stadtrandlage. Die Wohnlage verbindet ein ruhiges Umfeld mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1973 auf einem ca. 656 m² großen Grundstück errichtet und im Jahr 1995 durch einen Anbau erweitert. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurde das Dachgeschoss aufgestockt und mit überwiegend hohem Kniestock ausgebaut. Hierdurch entstand eine außergewöhnlich großzügige Wohneinheit mit ca. 160 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, die sowohl Familien als auch Paaren mit erhöhtem Platzbedarf ein komfortables Zuhause bietet. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der durch eine stilvolle Spindeltreppe geprägt wird. Diese verbindet die beiden Wohnebenen auf elegante Weise miteinander und bildet zugleich einen besonderen Blickfang.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 160 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Balkone | 1 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Alt-/Neubau | Altbau |
| Verfügbar ab | 01.01.2027 |



Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Immobilie und gewährt Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Hier können Sie die sonnige Ausrichtung sowie einen schönen Ausblick genießen. Der Balkon ist sowohl vom Wohn- und Esszimmer als auch vom Flur aus erreichbar. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt.
Über die stilvolle Spindeltreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Dort befinden sich neben einem Flur mit integriertem Einbauschrank ein großzügiges Badezimmer sowie drei weitere, unterschiedlich geschnittene Zimmer. Die durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.
Weitere praktische Nutzflächen stehen im Kellergeschoss zur Verfügung. Zur Einheit gehören ein geräumiger Abstellraum sowie ein separater Vorratsraum. Darüber hinaus befindet sich im Untergeschoss ein gemeinschaftlich genutzter Wirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Differenzierung | Standard |
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Boden | Fliesen, Teppich, Laminat |
| Befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Abstellraum | Ja |



Teilweise vertäfelte Decken mit integrierter LED-Beleuchtung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Eingangsbereich ist eine Gegensprechanlage vorhanden. Die Räume im Dachgeschoss sind überwiegend mit Teppichboden ausgestattet.
Zur nachhaltigen Werterhaltung wurde die Außenfassade im Jahr 2025 fachgerecht instand gesetzt und mit einem neuen Anstrich versehen. Die durchgeführten Maßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck des Hauses.
Die Beheizung erfolgt über eine gemeinschaftliche Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1996.
Ein weiterer Pluspunkt ist die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 15,7 kWp, die im Jahr 2011 in Betrieb genommen wurde. Die Anlage ermöglicht sowohl die Eigennutzung des erzeugten Stroms als auch die Nutzung der Einspeisevergütung. Zudem steht am zur Wohnung gehörenden Stellplatz eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen zur Verfügung.
Diese gepflegte Maisonettewohnung überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, die familienfreundliche Lage, den gepflegten Zustand sowie die zusätzliche Ausstattung mit Photovoltaikanlage und Wallbox.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 04.06.2036 |
| Endenergiebedarf | 188.1 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 05.06.2026 |
| Energieeffizenzklasse | F |
| Primärenergieträger | Öl |



Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung. Denn die schönste Beschreibung kann einen persönlichen Eindruck vor Ort nicht ersetzen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen diese besondere Immobilie gerne im Rahmen einer individuellen Besichtigung.



## Lage

.



## Ausstattung

.



## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir weiterführende Informationen und Objektunterlagen ausschließlich bei Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) zur Verfügung stellen können. Als beauftragtes Immobilienunternehmen sind wir unseren Auftraggebern gegenüber zur Vertraulichkeit verpflichtet.
Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die vom Käufer eigenständig durchgeführten Prüfungen.
Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Sie möchten eine Immobilie verkaufen?
Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Beratung sowie eine kostenfreie Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme..





















## Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de