

Exposé

Zweifamilienhaus in Warstein

2 Familienhaus mit Keller, Garage und Dachgeschoss als Ausbaureserve



Objekt-Nr. **OM-256518**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **279.500 €**

Telefon: 0171 4751855

Mobil: 0171 4751855

59581 Warstein
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes 2 Familienhauses (ca. 270m² Wohn und Nutzfläche) in Massivbauweise mit der Option im Dachgeschoss (Ausbaureserve von ca. 90m² möglich) z.B. eine dritten Wohneinheit entstehen zu lassen : Diese Immobilie ist nicht verbastelt . Das Zweifamilien-Wohnhaus am Rande der Kernstadt von Warstein in sehr guter Wohnlage, die hier zum Verkauf angeboten wird .

Eine vielseitige Nutzung ist denkbar.

Der Verkaufspreis ist gleichzeitig der endgültige Festpreis.

Übernahme spätestens zum 30.03.2024 oder halt eher falls möglich.

(Es fällt keine Makler-Courtage für den Käufer an).

Beispielsweise für die Selbstnutzung oder z.B. Mehrgenerationenhaus ,Ferien- oder Monteurwohnung möglich. Auch denkbar wäre ein Verkauf an Investoren als Renditeobjekt und Kapitalanlage.

Ist Zustand:

Im Keller ca. 90m²Nutzfläche

Im Erdgeschoss sind es mit ca. 95,00m² Wohnfläche plus überdachte Terrasse.

Hier befindet sich ein Wohnzimmer , Esszimmer, Küche mit Speisekammer, sowie ein Bad mit WC, Dusche (Barrierefrei), Badewanne ,überdachter Terrasse.

Darüberhinaus gibt es die Option : Jeweils kann ein z.B. Pellets oder Kaminofen angeschlossen werden für behagliche Wärme.

Die Wohnung im Obergeschoss hat ebenfalls ca. 95m² plus allerdings überdachtem Balkon.

Der Grundriss ist deckungsgleich mit dem E.G. .

Im D.G. ist eine ca. 95m² Grundfläche als Ausbaureserve für z.B. zusätzliche Wohnraum oder dritter Wohnung (für letzteres müssten Dachgauben gebaut werden) .

Anschlüsse dazu sind vorbereitet .

Erreichbar ist das Dachgeschoss über das vorhandene Treppenhaus, da die massive (Beton)Treppe bis ins D.G. führt.

Die Decke über dem Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss ist aus Beton gefertigt, dadurch ist ein sehr guter Schallschutz gewährleistet.

Staatliche Förderprogramme unterstützen sie bei der energietechnisch

Sanierung des Gebäudes.

Die Heizungsanlage (Ist Zustand Ölheizung) muss erneuert werden z.B. mit Wärmepumpe mit Erdspieß inkl . Brauchwassertank).

Fenster und Türen sind soweit O.K., sollten aber irgendwann mal auf den neuesten Stand gebracht werden (momentan teils Holz und Kunststofffenster mit Rollläden verbaut).

Es bietet sich an ist aber kein Zwang (in dem Zuge) die Aussenfassade neu zu dämmen mit einem Wärmeverbundsystem inkl. des Daches und dieses, anschliessend z.B. mit einer P.V Anlage auszustatten.

Ausstattung

Das Haus hat eine sehr gute Grundsubstanz.

Die Garage hat ein neues Sektionaltor mit Fernbedienung

Das Haus inkl. Garage ist vor zwei Jahren komplett neu gestrichen worden .

Die Aussenanlagen sind auch in Ordnung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Von Kaufinteressenten ist vor Besichtigungstermin eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen.

ACHTUNG:

Es fällt keine Makler-Courtage für den Käufer an.

Lage

Das Objekt befindet am Stadtkern (in ruhiger Lage) von Warstein. Es gibt dort mehrere Haus/
Augen/Zahn/Hals-Nasen usw. > Ärzte,Krankenhaus, Kindergärten, Supermärkte ,Bäckereien,
Cafe & Eisdielen . Zur Autobahn A 445 Auffahrt Meschede sind es 12 km, Auffahrt A 44 Soest
14 km, Flughafen Paderborn-Ahden 40 km, Flughafen Dortmund 45km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,
Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd - West



Aussenansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



O.G. Balkon



Exposé - Galerie



Vorgarten



Garage



Keller

Exposé - Galerie



Kelleraussen-Eingang



Wohnen E.G. Baugleich O.G.

Exposé - Galerie



Wohnen E.G. Baugleich O.G



Essen E.G. Baugleich O.G

Exposé - Galerie



E.G. Küche+Speis. Baugleich O.G



E.G. Bad+Wanne Baugleich O.G.

Exposé - Galerie



E.G. Bad+Du Baugleich O.G.



E.G. Treppe Baugleich O.G.+D.G

Exposé - Galerie



D.G. Ausbaureserve +3xKaminzug



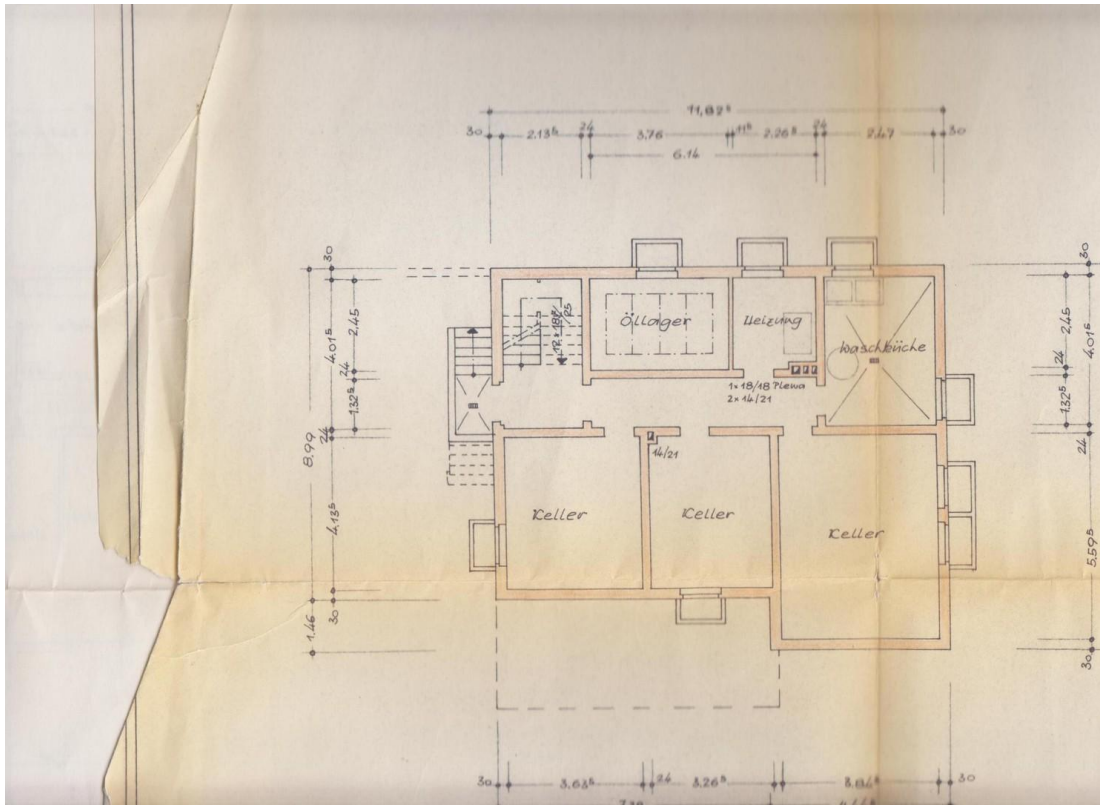
D.G. Ausbaureserve

Exposé - Galerie

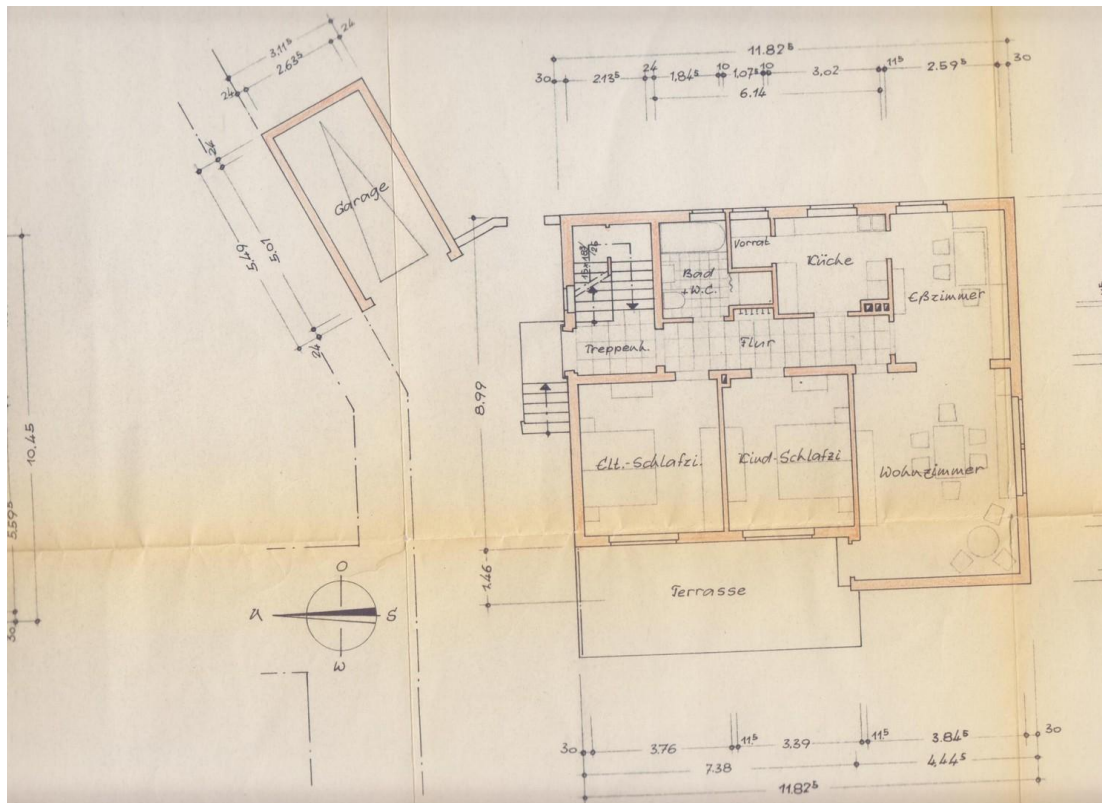


D.G. Ausbaureserve

Exposé - Grundrisse

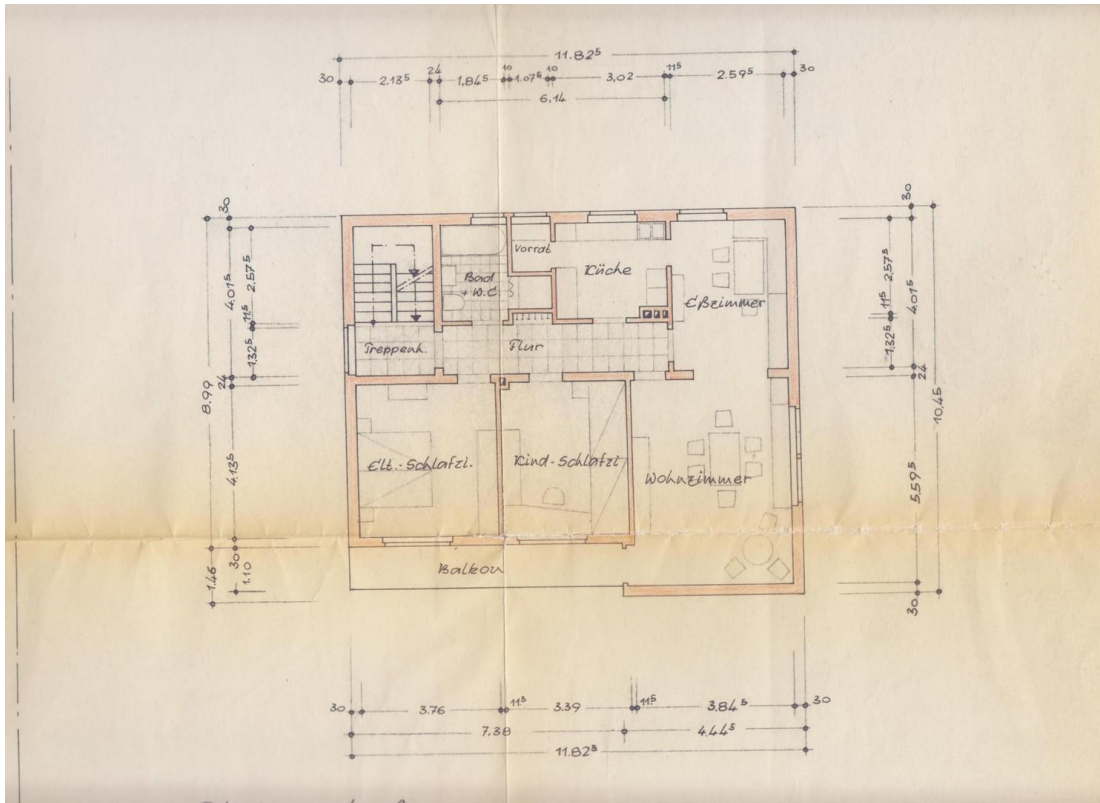


Keller

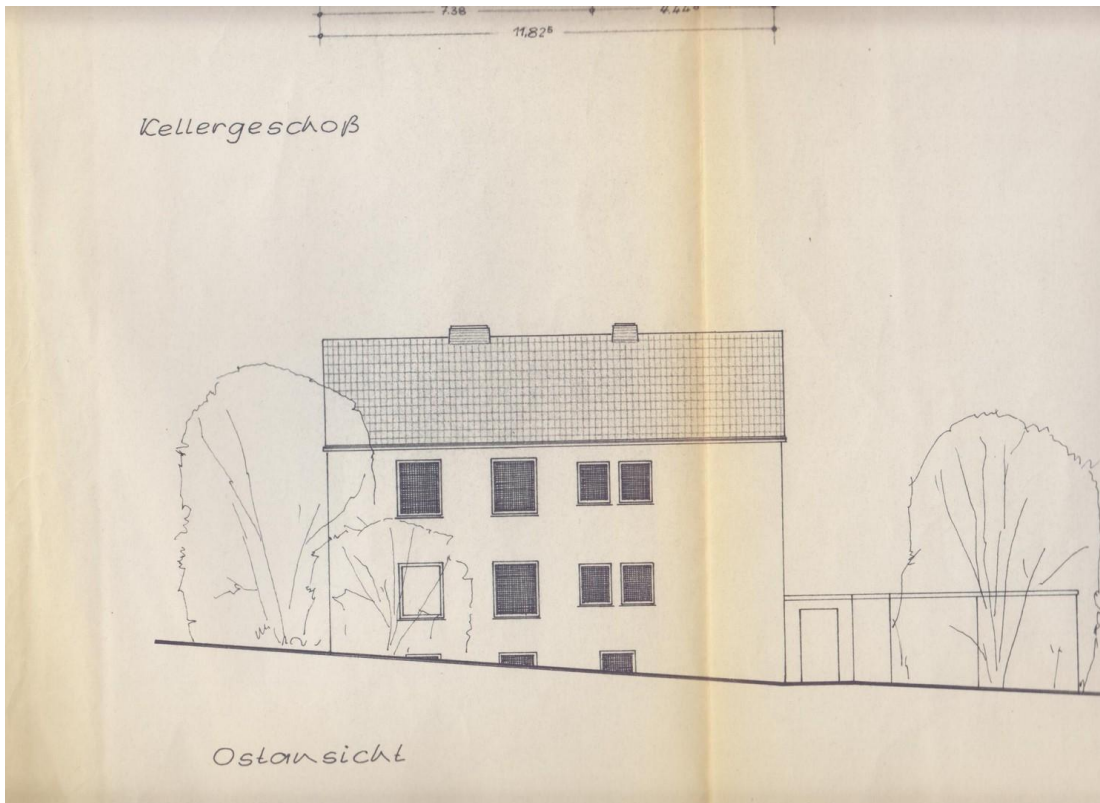


Erdgeschoss+Garage

Exposé - Grundrisse

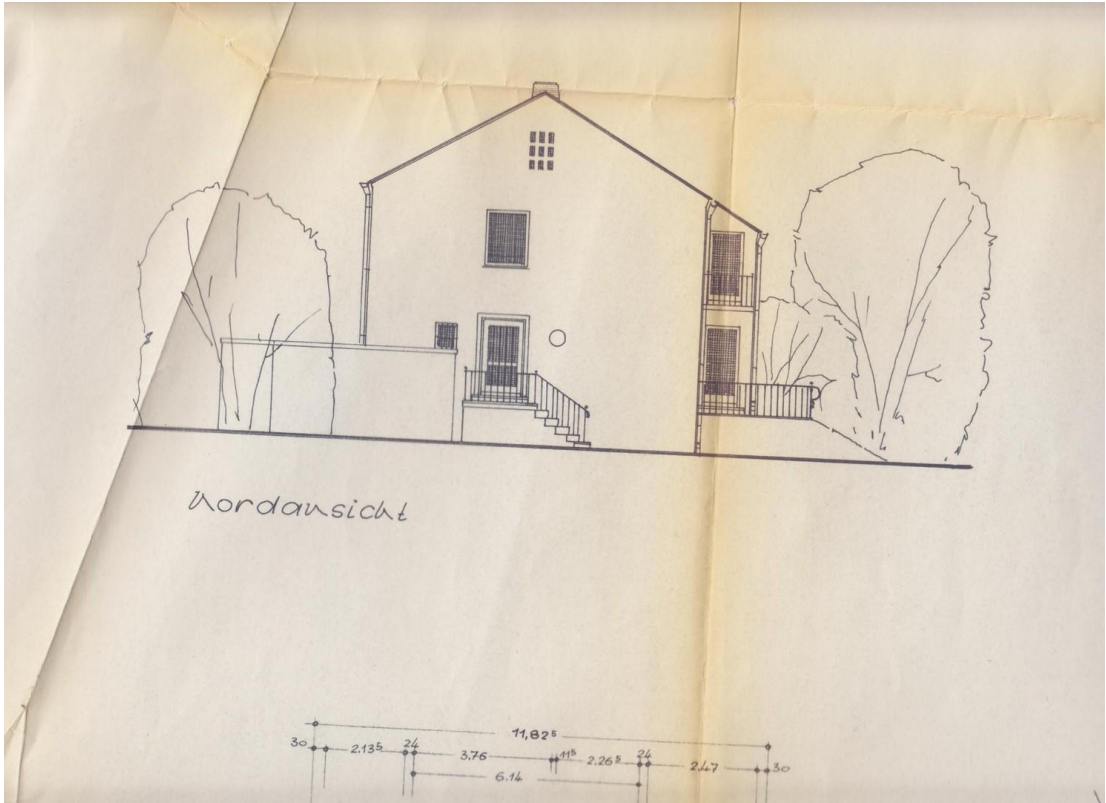


Obergeschoss

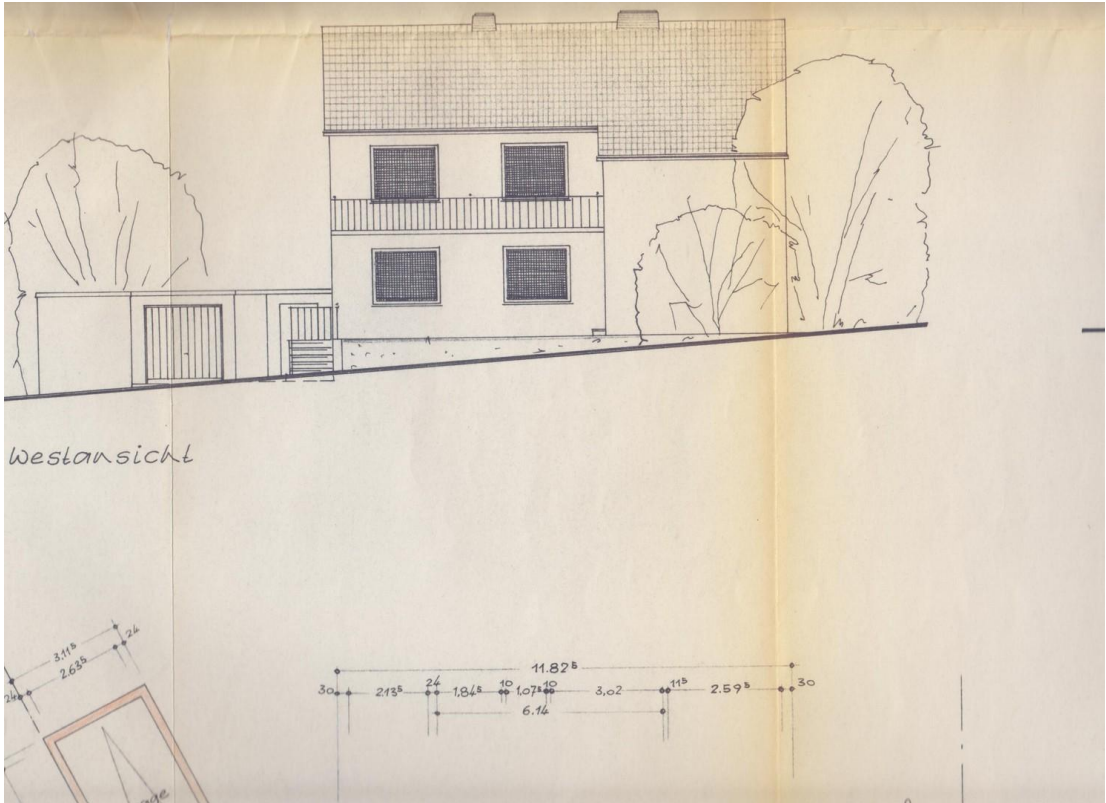


Westansicht

Exposé - Grundrisse



Nordansicht



Süd-Ostansicht