

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lage

**Ein neues Zuhause im Ein- bis Zweifamilienhaus mit  
Garten, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-310354

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **332.000 €**

32791 Lage  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1951	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	568,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Familien-Zuhause mit 568 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Wohnlage wurde 1951 vollunterkellert erbaut, und im Jahr 1971 um einen großen Anbau erweitert, der auf zwei Etagen jeweils vollständige Wohnungen geschaffen hatte. Ideal sowohl für Familien mit mehreren Kindern, als auch für zwei verwandte oder befreundete Parteien, die sich jeweils ihren eigenen Wohnbereich wünschen.

Insbesondere die Raumaufteilung im ganzen Haus könnte Ihnen gefallen, mit großzügigen, sinnvoll angelegten Räumen, gut positionierten Fenstern und jeder Menge Stellfläche für Ihre Einrichtung. Werfen Sie einen Blick auf die Etagenpläne bei den Fotos.

Sie betreten das Haus durch einen freundlichen Flur mit angrenzendem Gäste-WC. Vom Flur aus kommen Sie in einen modernen Wohn-Essbereich, der sich hell und offen präsentiert, mit breiter Verbindung zur geräumigen Küche. Das Schlafzimmer ist komfortabel groß, und ruhig nach Nordosten zur Gartenseite gelegen, mit direktem Zugang zum Bad. Ein ebenerdiger Raum am Hintereingang bietet praktische und sichere Stellmöglichkeiten für Kinderwagen, E-Bikes oder Fahrräder.

Im OG finden Sie, neben einem großen Tageslichtbad und einem Gäste-WC, vier weitere Räume vor, die vielfältig nutzbar sind (Kinder / Freizeit / Homeoffice / weitere Wohnung), davon zwei Räume ganz ohne Dachschrägen.

Auf das EG entfallen ca. 74m<sup>2</sup>, auf das OG ca. 80m<sup>2</sup>; plus Flure, plus Treppenhaus, plus vier Kellerräume. Der Spitzboden steht als Ausbaureserve zur Verfügung.

Zum Gebäude gehört eine Garage mit elektrischem Torantrieb und FB, ein großflächig angelegter Hof- und Terrassenbereich mit reichlich Platz, z.B. für einen Gartenpavillon, und ein rundum geschützter Garten inmitten weiterer Gärten. Hier kann man bleiben. Zuhause.

Die Immobilie wird aktuell vom Eigentümer bewohnt, rauchfrei und haustierfrei, und ist mittelfristig nach Vereinbarung verfügbar. Es fällt keine Maklercourtage an.

Zusätzliche Daten und Infos:

-Letzte größere Renovierung mit Umbau des Erdgeschosses: 2006

-Neuinstallation der kompletten Hauselektrik vom Fachbetrieb: 1995/1996.

-Gaszentralheizung Viessmann 1993, programmierbarer Niedertemperaturkessel. Nicht austauschpflichtig nach GEG !

-Neuinstallation aller Heizungsleitungen und Flachheizkörper 1993. Leitungen sind durchgehend gedämmt.

-Mineralwolle-Dämmung der obersten Geschossdecke und OG-Schrägen 1996.

-Grundlegende Neuinstallation aller Warm- und Kaltwasserleitungen und Abflüsse, sowie Einbau der Badezimmer und Gäste-WCs 1995/1996. Warmwasserleitungen gedämmt.

-Von Seiten des GEG sind alle Sanierungsaufgaben wegen Hauskaufs hier bereits erfüllt. Sprechen Sie dazu auch gern mit einem zertifizierten Gebäudeenergieberater.

-Einfachere Renovierungen und Instandhaltungen finden laufend statt.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse nehmen Sie bitte mit Ihrem vollen Namen und Ihrer vollständigen Adresse schriftlich Kontakt auf.

Für Besichtigungstermine benötigen wir vorab einen aktuellen SCHUFA- Bonitäts-Check (Zertifikat) im Zuge des Email-Schriftverkehrs.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen!

## **Lage**

Ihr mögliches neues Zuhause liegt in einer ruhigen Nebenstraße in Nähe des Stadtrands von Lage (Hauptortschaft, nicht dörflicher Bereich). Haupt- und Bundesstraßen sowie ein Kindergarten und Geschäfte sind schnell erreichbar, liegen aber nicht in störender Nähe. DSL ist laut Anbieter mit bis zu 175 Mbit/s verfügbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	248,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausansicht von rechts



# Exposé - Galerie



Hausansicht zur Straße



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Blick zum Garten



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer EG Motiv 1

# Exposé - Galerie



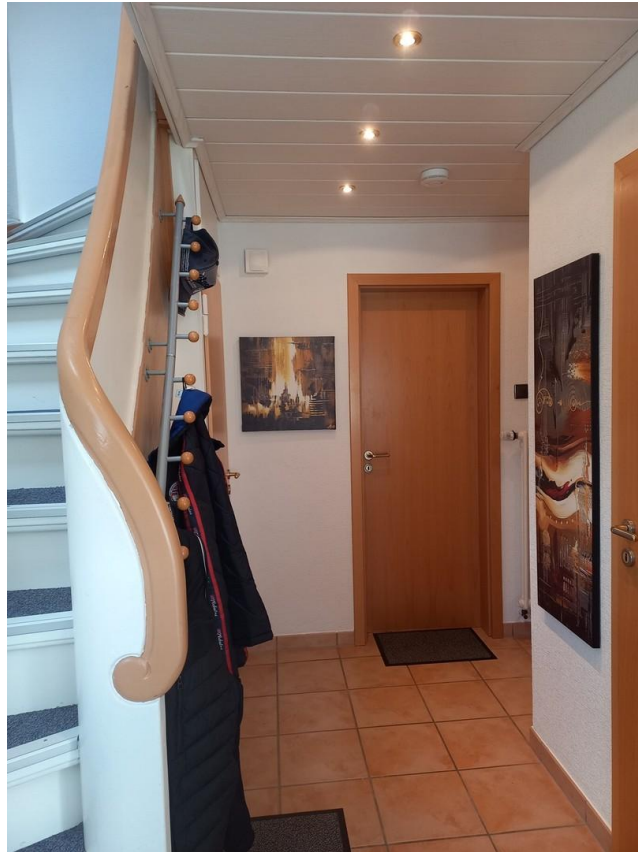
Schlafzimmer EG Motiv 2



Bad EG



# Exposé - Galerie



Hausflur EG



Homeoffice OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG Motiv 1



Wohnzimmer OG Motiv 2



# Exposé - Galerie



Bad OG Motiv 1



Bad OG Motiv 2



# Exposé - Galerie



Projekt Name: Erdgeschoss

Raumplan EG



Projekt Name: Obergeschoss (frühere Nutzung)

Raumplan OG