

# Exposé

## Einfamilienhaus in Borgentreich

### Ein- / Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Borgentreich-Natingen



Objekt-Nr. OM-314321

### Einfamilienhaus

Verkauf: **215.000 €**

Mobil: 0160 99586273

34434 Borgentreich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2001	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	610,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Ein- / Zweifamilienhaus steht in Natingen, einer Ortschaft der Stadt Borgentreich in Nordrhein-Westfalen, am Ende einer ruhigen und verkehrsarmen Sackgasse umgeben von einer familienfreundlichen Nachbarschaft und in direkter Nähe zur Natur. Die nächsten Städte wie Borgentreich, Beverungen oder Brakel sind nur wenige Kilometer entfernt und schnell zu erreichen.

Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus genutzt werden, da das Dachgeschoß komplett ausgebaut ist und beide Wohnungen getrennte Einheiten bilden. Eine Nutzung für Investoren als Vermietungsobjekt wäre somit auch möglich.

Beide Wohneinheiten verfügen über ein Badezimmer (EG: Urinal, WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne; DG: WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne) und eine Küche, sowie weitere Wohn- bzw. Schlafzimmer.

Im Erdgeschoß ist zusätzlich noch eine Gästetoilette vorhanden. Vom Wohnzimmer des Erdgeschosses gelangt man auf die große Terrasse und in den Garten.

Im Keller befinden sich ein Badezimmer (mit Dusche, WC, Waschbecken, zusätzlichen Wasseranschlüssen), ein Abstellraum, ein großer (Party-)Raum, eine Garage mit elektrischem Torantrieb und der Heizungsraum für die Ölzentralheizung mit den Öltanks.

Vor dem Haus bieten sich Möglichkeiten, weitere Stellplätze anzulegen.

Die Gebäudenutzfläche beträgt ca. 177 m<sup>2</sup>.

Zum Haus gehört ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 610 m<sup>2</sup>. Hier finden Bewohner ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen. Der Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der gedämmte Spitzboden kann als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden.

Für das Objekt liegen Energieausweis, Immobilienbewertung (215.000,00 € VB) und ein Bausachverständigengutachten vor.

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

- Endenergieverbrauch 135,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

- Wesentlicher Energieträger: Öl

- Energieeffizienzklasse E

Ausstellungsdatum: 07.06.2024

Gültig bis: 06.06.2034

Die Ölheizung wurde gerade frisch gewartet und mit Neuteilen ausgestattet). Im Erdgeschoß sorgt ein Pelletofen im Wohnzimmer zusätzlich für behagliche Wärme, während im Dachgeschoß ein Holzofen zusätzlich genutzt werden kann.

Familien, Paare und Singles können sich hier wohlfühlen.

Besichtigungstermine können Sie gerne unter der Telefonnummer 0160 99 58 62 73 (beste Erreichbarkeit nach 17 Uhr) vereinbaren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

# Lage

## **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontseite mit Einfahrt

# Exposé - Galerie



Rückseite Kellerausgang



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad\_

# Exposé - Galerie



DG Flur Holzofen



DG Küche

# Exposé - Galerie



DG Raum 2



DG Raum 3

# Exposé - Galerie



DG Raum 4



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche\_

# Exposé - Galerie



EG Raum 1



EG WZ Pelletofen

# Exposé - Galerie



EG WZ Zugang zur Terrasse



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



(Party-)Keller



(Party-)Keller\_

# Exposé - Galerie



Bad Waschkeller