

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Enger

### Zweifamilienhaus Mehrgenerationenhaus - Wohnen und Leben in Enger - Westerenger



Objekt-Nr. OM-317401

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **259.000 €**

32130 Enger  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	795,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen. Provisionsfrei steht dieses Zweifamilienhaus in Westerenger zum Verkauf.

Das charmante Haus steht auf einem weitläufigen ca. 795 m<sup>2</sup> großem Eigentumsgrundstück. Von der Straße ist der hintere Teil des Grundstückes nicht einsehbar und dient so optimal als Ruheoase.

Genießen Sie bereits beim Frühstück den Blick in Ihren Garten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage mit Sektionaltor und weitere Stellplätze zur Verfügung.

Dieses Haus wurde 1963 in solider Bauweise gebaut und über die Jahre immer wieder modernisiert und auf dem Laufenden gehalten, z.B. der Austausch von Fenster und Haustür, die Modernisierung der Bäder in 2014 usw.

Die moderne Gaszentralheizung von Vaillant, aus 2019/2020, sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Zusätzlich steht ein Kamin zur Wärmeerzeugung bereit.

Vom gemeinschaftlichen Treppenhaus gelangen Sie in die zwei separaten Wohneinheiten.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung besticht mit Ihren ca. 60 m<sup>2</sup> - aufgeteilt auf Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer und einem offen Wohnessbereich. Über eine bodentiefe Terrassentür gelangen Sie in den Außenbereich mit einem überdachten Freisitz.

Im Wohnessbereich ist .... verlegt, welcher mit einem Kamin eine äußerst gemütliche Atmosphäre schafft.

Im ersten Obergeschoss befindet sich die zweite \_Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ebene teilt sich auf in Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer und einem offen Wohnessbereich.

Zudem laden zwei Balkone zum Entspannen ein, während der Kaminofen im Erdgeschoss eine behagliche Atmosphäre schafft. Der Großzügige Keller aufgeteilt in vier Räumen und einer Waschküche mit Außeneingang runden das Gesamtobjekt ab.

Dieses Haus ist ideal für Familien und Kapitalanleger!

Energieausweis liegt vor.

Das Objekt ist sofort verfügbar. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer - daher fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

## Lage

Das Objekt liegt in verkehrsberuhigter 30er Zone und dennoch dank guter Verkehrsanbindung im Herzen von Ostwestfalen-Lippe.

Sie erreichen zeitnah die Autobahn A2 und A30 und die Städte Bielefeld, Minden und Osnabrück in ca. 30 Minuten. Die Innenstadt von Enger oder Spenge ist nur 3 - 4 Km von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Geschäfte, Kindergarten, Grundschule und Sportplatz sind in unmittelbarer Nähe gelegen und fußläufig zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenfront

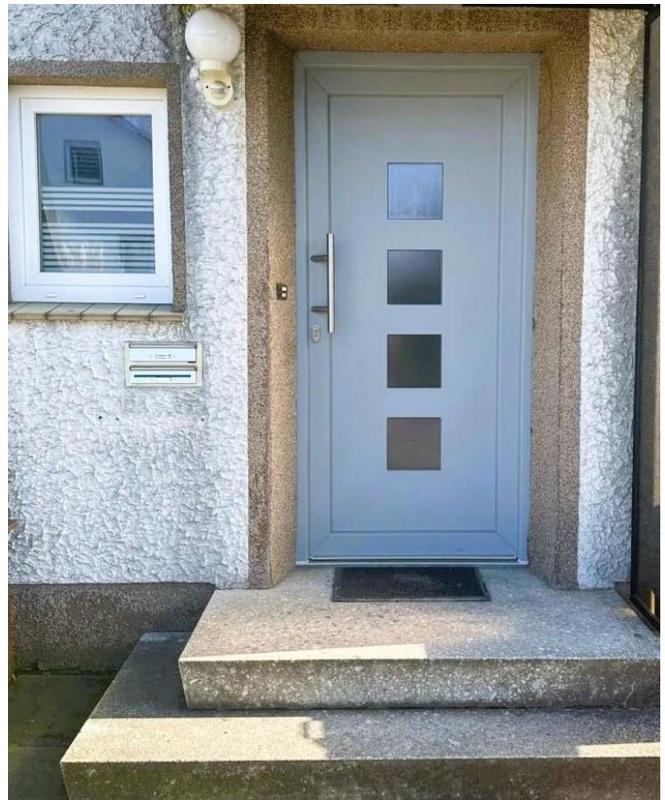
# Exposé - Galerie



Garage



Einfahrt



Hauseingangstür

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Kamin im EG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss