

Ein Haus mit Geschichte: Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Sackgasse



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 58791 Werdohl
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 164 m²
Grundstücksfläche (ca.): 850 m²
Garage / Stellplatz: ja
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieausweis Baujahr: 1903

Kaufpreis
€ 179.000,-

- > Haus
- > Werdohl
- > 7 Zimmer

- > 164 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024118



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58791 Werdohl, Bachstraße 11
Baujahr	1903
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	164 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	850 m ²
Kaufpreis	179.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1903
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Provisionshinweis Bei erfolgreichem Kauf des Objekts durch die Vermittlung der Firma Cici Immobilien wird eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt. fällig. Dies entspricht einer Gesamtcourtage von 3,57 % und ist vom Käufer sowie vom Verkäufer zu zahlen.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1903 verbindet auf harmonische Weise den klassischen Altbau-Charme mit modernen Akzenten. Durch die kontinuierliche Pflege und regelmäßige Modernisierungen, zuletzt im Jahr 2019, präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Die großzügige Wohnfläche von ca. 164 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, oder für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotential.

Die Innenräume des Hauses zeichnen sich durch hohe Decken und große Fensterflächen aus, die für ein lichtdurchflutetes und einladendes Wohnambiente sorgen. Besonders die abgerundeten Fenster unterstreichen den historischen Charakter des Hauses. Ein gepflegter

Laminatboden zieht sich durch die Wohnräume und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Haus verfügt über zwei modernisierte Badezimmer, die zeitlos gefliest und mit Duschen ausgestattet sind. Diese wurden bereits renoviert und sorgen für modernen Komfort. Die zentrale Ölzentralheizung der Marke Buderus stellt eine zuverlässige und effiziente Beheizung sicher. Auch die Elektrik wurde im Laufe der Jahre modernisiert und erfüllt heutige Anforderungen.

Für ausreichend Platz sorgen sowohl der Keller, der vielseitig als Stauraum genutzt werden kann, als auch der großzügige Dachboden, der zusätzliches Potenzial bietet – sei es als Lagerfläche oder für mögliche Ausbaumaßnahmen.

Im Außenbereich überzeugt das Objekt mit einer Terrasse an der Seite des Hauses sowie einem großen, naturbelassenen Garten auf der Rückseite. Der Garten bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und ist ideal für Familien, Naturfreunde oder Hobbygärtner.

Eine Garage sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge – ein nicht zu unterschätzender Komfort in dieser ruhigen Lage. Die Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse in einer Anliegerstraße und garantiert dadurch eine ruhige und erholsame Wohnumgebung.

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick
Baujahr: 1903
Wohnfläche: ca. 164 m²
Grundstücksgröße: ca. 850 m² (Kaufgrundstück)
Heizung: Ölzentralheizung (Buderus)
Bäder: 2 modernisierte Badezimmer mit Duschen
Böden: Laminat
Fenster: Große, lichtdurchflutete Fenster, teils abgerundet
Technik: Modernisierte Elektrik
Außenbereich:
Terrasse an der Hausseite
Großer Garten auf der Rückseite
Garage und Stellplätze: Garage und zusätzliche Stellplätze vorhanden
Zusätzliche Räume: Vollständiger Keller, ausbaufähiger Dachboden

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse in Werdohl, einer idyllischen Stadt im Märkischen Kreis, Nordrhein-Westfalen. Die Lage bietet durch den minimalen Anliegerverkehr Ruhe und Privatsphäre und ist ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Werdohl selbst punktet durch eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu

- > Haus
- > Werdohl
- > 7 Zimmer

- > 164 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024118



Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen und den nahegelegenen Bahnhof sind umliegende Städte und Wirtschaftszentren wie Hagen und Dortmund gut erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern und Hügeln lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergängen ein. Naturfreunde und Familien können die ruhige, grüne Lage in vollen Zügen genießen, während die Stadt dennoch die notwendige Nähe zu urbanen Angeboten bietet.

Sonstiges:

Dieses charmante Zweifamilienhaus könnte schon bald Ihnen gehören! Bei einem Kaufpreis von 179.000 € ergibt sich unter den folgenden beispielhaften Konditionen:

- 4 % Zinsen p.a.
- 2 % Tilgung p.a.
- eine monatliche Rate von nur ca. 895 € für das gesamte Haus!

Damit bietet sich Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein gepflegtes und vielseitiges Zweifamilienhaus zu erwerben – ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Selbstnutzung oder zur Teilvermietung, um die Finanzierung noch weiter zu optimieren!

Ein solides Investment in Ihre Zukunft

Lassen Sie sich von diesem charmanten Zweifamilienhaus verzaubern! Ob als Mehrgenerationenhaus, für die große Familie oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen brauchen. Dank des gepflegten Zustands, des Altbau-Charakters und der modernen Ausstattung können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Erleben Sie Ruhe und Entspannung in einer idyllischen Lage, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Dieses Schmuckstück könnte bald Ihr neues Zuhause sein. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektbilder:



02.Frontansicht



03.Terrasse



04.Garten

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 7 Zimmer

- > 164 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024118



05.Terrasse



08.EG Kueche



06.EG Wohnzimmer



09.EG Kueche



07.EG Esszimmer



10.EG Schlafzimmer

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 7 Zimmer

- > 164 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024118



11.EG Kinderzimmer



14.1OG Kinderzimmer



12.1OG Wohnzimmer



15.1OG Esszimmer



13.1OG Schlafzimmer



16.1OG Diele

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 7 Zimmer

- > 164 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024118



17.1OG Badezimmer



20.Dachboden



18.Elektrik



19.Heizung

