

Raumwunder mit Balkon & großem Grundstück – EFH mit 3 Ebenen + viel Nutzfläche



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 58791 Werdohl

Baujahr: 1923

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Nutzfläche (ca.): 100 m²

Grundstücksfläche (ca.): 545 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 169.000,-

> Haus
> Werdohl
> 8 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20260246



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58791 Werdohl, Unterm Bausenberg 50
Baujahr	1923
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	545 m ²
Kaufpreis	169.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	276 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1923
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Werdohl erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit außergewöhnlich viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Wohnfläche von ca. 150 m², sondern insbesondere durch ein selten großes Nutzflächenangebot über mehrere Ebenen hinweg – ideal für Familien, Hobby und individuelle

Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsames Wohnen und Verweilen. Von hier aus gelangen Sie auf einen schönen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, eine Diele sowie ein Badezimmer.

Das Obergeschoss verfügt über eine weitere Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Diese Aufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder eine individuelle Raumgestaltung.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Räume sowie eine Diele und ein Gäste-WC zur Verfügung. Diese Flächen eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyräume und erweitern das Platzangebot deutlich. Ein großzügiger Spitzboden rundet das Raumangebot ab und eröffnet weitere Flächenreserven.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Nutzflächenangebot der Immobilie. Der klassische Kellerbereich umfasst zwei Kellerräume, einen Waschkeller, den Heizungsraum sowie ein zusätzliches Gäste-WC und bietet darüber hinaus einen direkten Zugang zum Grundstück.

Eine zusätzliche, separat von der Gebäuderückseite zugängliche Kellerebene bietet weiteren praktischen Stauraum, beispielsweise für Gartengeräte oder Außenutensilien.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als echtes Raumwunder mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial

Ausstattung:

Die Ausstattung der Immobilie präsentiert sich in einem insgesamt soliden, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Anpassungen.

Das Haus überzeugt durch seine massive Bauweise sowie eine klassische und funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale entsprechen überwiegend einem älteren Standard, wodurch sich insbesondere im Innenbereich Potenzial zur gestalterischen Aufwertung bietet.

Positiv hervorzuheben ist die im Jahr 2008 erneuerte Heizungsanlage in Form einer modernen Gasbrennwerttherme, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellt und bereits eine wichtige technische Modernisierung darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch den voll unterkellerten Bereich mit

- > Haus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



mehreren Ebenen sowie ein Carport, das eine komfortable Parkmöglichkeit auf dem Grundstück gewährleistet.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Substanz und klar erkennbarem Wertsteigerungspotenzial durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Werdohl im Märkischen Kreis – einer Region, die für ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung bekannt ist.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft und bietet damit ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben.

Die Kombination aus ruhiger Lage und praktischer Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Investoren.

Sonstiges:

Finanzierungsbeispiel:

Bei einer konservativen Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von 169.000 € ergibt sich – bei einem Zinssatz von 4,5 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % – eine monatliche Rate von lediglich ca. 915 €.

Je nach Eigenkapitaleinsatz kann diese monatliche Belastung selbstverständlich weiter reduziert werden.

Besonders hervorzuheben ist dabei der Vergleich zum aktuellen Mietmarkt: Für eine vergleichbare monatliche Belastung ist die Anmietung eines freistehenden Einfamilienhauses in dieser Lage in der Regel nicht realisierbar.

Für eine monatliche Belastung auf Mietniveau erwerben Sie hier Ihr eigenes Haus mit Grundstück und bauen gleichzeitig langfristig Vermögen auf.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Großzügiges Grundstück
- Außergewöhnlich viel Nutzfläche
- 3 Wohnebenen + mehrere Kellergeschosse
- Balkon vorhanden
- Heizung bereits erneuert (2008)

Attraktiver Kaufpreis mit Potenzial
FAZIT

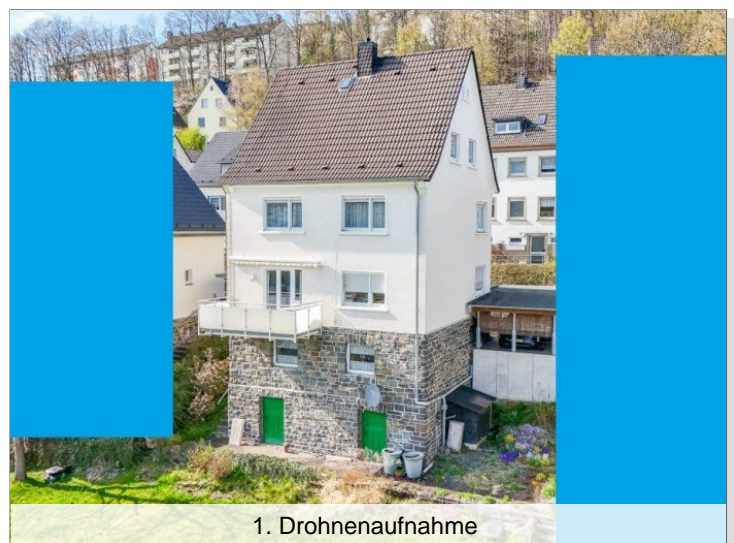
Dieses Einfamilienhaus stellt eine attraktive Gelegenheit dar, eine solide Bestandsimmobilie mit großzügigem Grundstück und außergewöhnlichem Platzangebot zu erwerben.

Die Kombination aus ruhiger Lage, vorhandener Substanz, vielseitiger Raumstruktur und bereits teilweise modernisierter Technik macht das Objekt besonders interessant für Eigennutzer wie auch für Käufer mit Blick auf langfristige Wertsteigerung.

Objektbilder:



8. Ansicht 2



1. Drohnenaufnahme

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



2.Drohnenaufnahme



5.Drohnenaufnahme



3.Drohnenaufnahme



6.Drohnenaufnahme



4.Drohnenaufnahme



9. Ansicht 3

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



10. Rueckansicht



13. Rueckansicht



11. Rueckansicht



14. Großes Wohnzimmer mit Essbereich



12. Rueckansicht



15. Großes Wohnzimmer mit Essbereich

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



16. Kueche EG



19. Balkon EG



17. Badezimmer EG



20. Kueche 1OG



18. Balkon EG



21. Schlafzimmer 1OG

Eckdaten

- > Haus
- > Werdohl
- > 8 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260246



22. Schlafzimmer 10G



25. Zimmer DG



23. Badezimmer 10G



24. Zimmer DG

