

## Einfamilienhaus in Großeneder

**Platz für die ganze Familie**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



**Objekt-Nr. ES00086**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:  
Eckhard Strüber  
Telefon: 0 52845962  
Mobil: 0151 18658890

34434 Großeneder  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1928	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	501,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 30.09.2024
- gültig bis: 30.09.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 239 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Baujahr: 1928

-----

Das sehr gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen eine gute Ausstattung. Besonders geeignet ist diese Immobilie für eine Familie mit Kindern oder auch als Mehrgenerationenhaus.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit einer integrierten Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Bad mit Wanne. Vom Eingangsbereich erreichen Sie einen Garagenanbau mit einer Waschküche.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer, eine Küche sowie ein Bad mit einer ebenerdigen Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Vom dieser Etage hat man einen Zugang zur großen Terrasse mit einer schönen Aussicht in die Umgebung.

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizungs – und Öllageraum ein Kellerflur und ein Vorratskeller.

## Ausstattung

Beheizt wird das Objekt mit einer Öl – Zentralheizung, ein Schornstein zum Anschluss für einen Kaminofen steht zur Verfügung.

Die Kunststofffenster sind mit größtenteils mit Aussenrolläden ausgestattet.

Der Treppenaufgang zum Obergeschoss ist mit einem Treppenlift ausgestattet.

Die Küchen im Erd- und Obergeschoss sind mit Einbauküchen ausgestattet und können vom

neuen Eigentümer übernommen werden.

Ihre Fahrzeuge finden einen geschützten Platz in zwei separaten Garagen mit einem Anbau für Fahrräder oder Gartenutensilien.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Eckhard Strüber

Tel.: +49 (0)5284-59 62

Mobil: (0)151-18 65 88 90

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

## Lage

Diese Immobilie steht in einem ruhig gelegenen Ortsteil von Borgentreich zum Verkauf.

Der Ort ist von seinen zahlreichen Vereinen und einem regen Dorfleben geprägt und ein Kindergarten ist vorhanden.

Nahversorger, Ärzte und Schulen sind in Borgentreich oder Warburg mit dem PKW schnell erreichbar.

Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44 und A33 ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

**Courtage**

2,00% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,0% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Die Küche

# Exposé - Galerie



Das Gästezimmer



Die Terrasse

# Exposé - Galerie

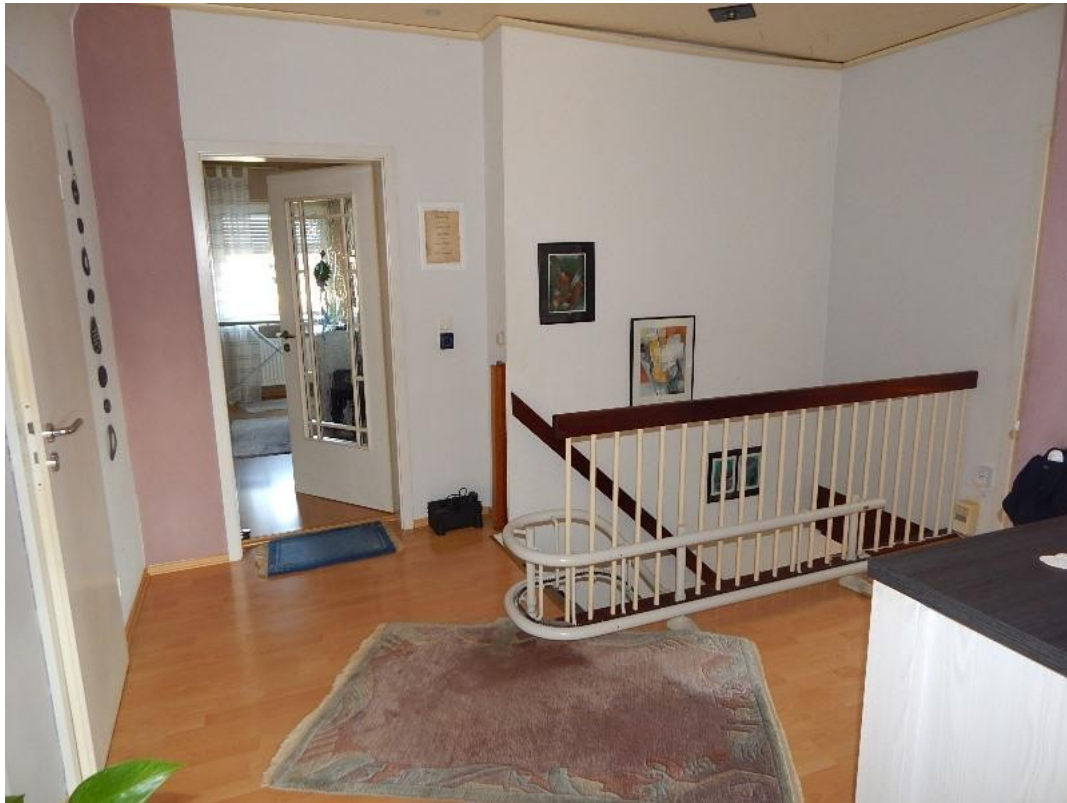


Sitzecke



Die Einbauküche im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Der Flur im Obergeschoss



Die Küche im Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Obergeschoss



Das Bad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Der Vorratskeller



Die Zentralheizung

# Exposé - Galerie



Die zweite Garage



Treppenaufgang zum OG mit Trep