

Einfamilienhaus in Nottuln

**Großzügiges Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung in attraktiver Lage
von Nottuln**



Objekt-Nr. W-K-518-5
Einfamilienhaus

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Sachs
Telefon: 0251 14981893

48301 Nottuln
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1985
Grundstücksfläche	586,00 m ²
Zimmer	9,00
Wohnfläche	239,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1985 auf einem 586 m² großen Erbpachtgrundstück in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 240 m², die sich auf zwei Geschosse erstreckt. Ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert, wurde die Einliegerwohnung geschickt in den Hauptwohnraum integriert, wodurch ein weitläufiges und offenes Wohnkonzept entstanden ist, welches Komfort, Platz und Flexibilität bietet. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Nottuln und ist mit seinen großzügigen Wohnräumen und liebevoll gestalteten Details perfekt für Familien oder Menschen, die viel Raum für ihre Hobbys und Gäste benötigen oder in zwei Generationen leben möchten.

Man betritt das Haus und gelangt zunächst in eine großzügige Diele, von der links die voll ausgestattete Küche und der Heizungsraum abgehen. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Rechts der Diele befinden sich das Gäste-WC und ein Durchgang in die integrierte Einliegerwohnung. Geradeaus erreicht man den großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank der großen Fenster und der Terrassentüren viel Tageslicht hereinlässt. Von hier aus hat man einen direkten Zugang über die vorgelagerte Terrasse in den Südwestgarten. Hier kann man im Sommer entspannen, grillen oder den liebevoll angelegten Garten genießen. Für eine gemütliche Stimmung in den Wintermonaten sorgt ein eingebauter Kamin. Der Esstisch befindet sich in einem mit zwei Stufen abgesetzten Bereich. Die Wände sind in einem neutralen Weiß gehalten, was den Raum hell und einladend wirken lässt. Der Boden ist mit einem schönen Holzparkett ausgelegt, das dem Raum Wärme und ein natürliches Flair verleiht. Rechts zum Wohnzimmer grenzt die Einliegerwohnung an, die in den Wohnbereich integriert wurde und den Raum um zusätzliche Wohnfläche erweitert. Der zusätzliche Platz wurde genutzt, um weitere gemütliche Ecken und praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten zu schaffen, ohne dabei den offenen Charakter des Raumes zu beeinträchtigen. Durch geringe Umbaumaßnahmen lässt sich die Einheit, die über einen separaten Eingang von der Westseite des Hauses zu erreichen ist, wieder herstellen. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Tageslichtbad, eine Küchenvorrichtung und einen praktischen Abstellraum.

Das Obergeschoss beherbergt insgesamt fünf Zimmer, die durch einen zentralen Flur miteinander verbunden sind. Auf der linken Seite befinden sich drei Kinderzimmer, die für viel Platz für Spiel, Spaß und Schlaf sorgen. Diese Zimmer sind ideal geschnitten und bieten durch ihre Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

Gegenüber den Kinderzimmern befindet sich das Elternschlafzimmer mit einem angrenzenden begehbaren Kleiderschrank. Dieses Zimmer ist geräumig und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie weitere Möbelstücke wie Schränke oder Kommoden. Direkt neben dem Elternschlafzimmer liegt das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette ausgestattet ist. Neben dem Badezimmer liegt ein weiteres Zimmer, das sich als Hobby- oder Stauraum eignet.

Ein kleines WC, das sich ebenfalls im Flur befindet, ergänzt das Raumangebot im Obergeschoss.

Das Treppenhaus führt bis in den Spitzboden; die Fläche gehört nicht offiziell zur Wohnfläche, bietet aber einen weiteren Raum.

Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 von Vissmann. Außerdem wird das Immobilienangebot um eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2022 ergänzt.

Für das Auto stehen eine Garage und eine Wallbox bereit. Die jährliche Erbpacht beträgt 1.275,00 Euro.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden der Gemeinde Nottuln und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an wichtige städtische Zentren und Einrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und weitläufigen Gärten, was die Wohngegend besonders für Familien mit Kindern attraktiv macht. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Nottuln bietet zudem eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken in der Nähe gesichert.

Die Autobahn A 43 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Münster, Dortmund und ins Ruhrgebiet. Zudem sorgt die nahe gelegene Bundesstraße B 525 für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die Nottuln mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Der Bahnhof in Appelhülsen, einem Ortsteil von Nottuln, bietet zusätzliche Möglichkeiten.

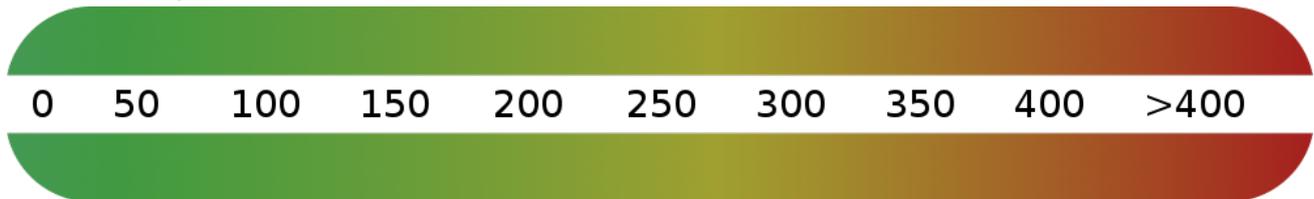
Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

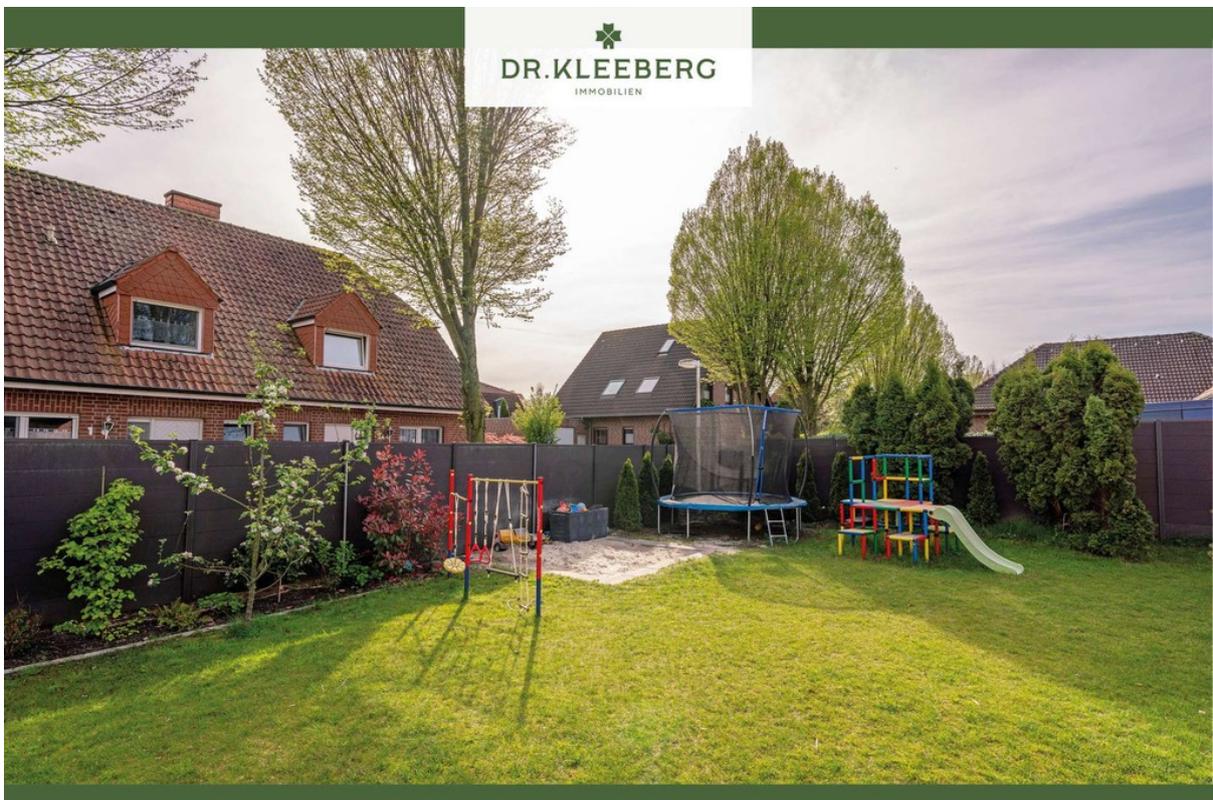


Küche

Exposé - Galerie



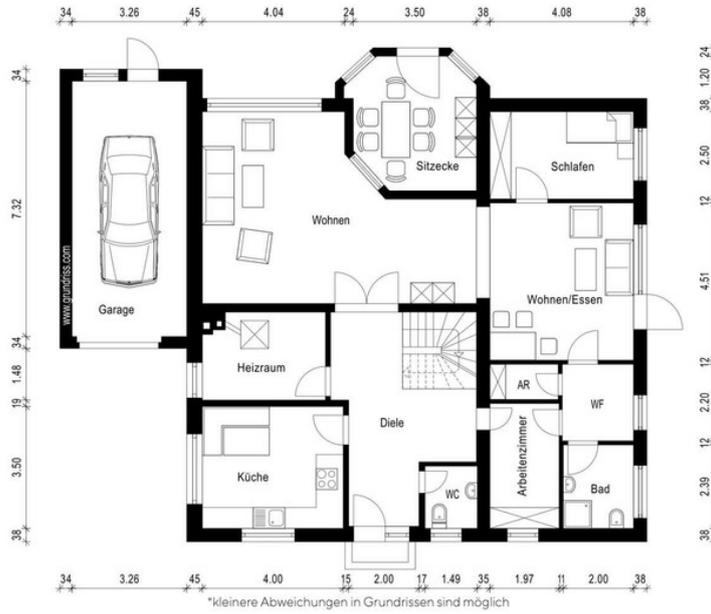
Spielzimmer



Garten

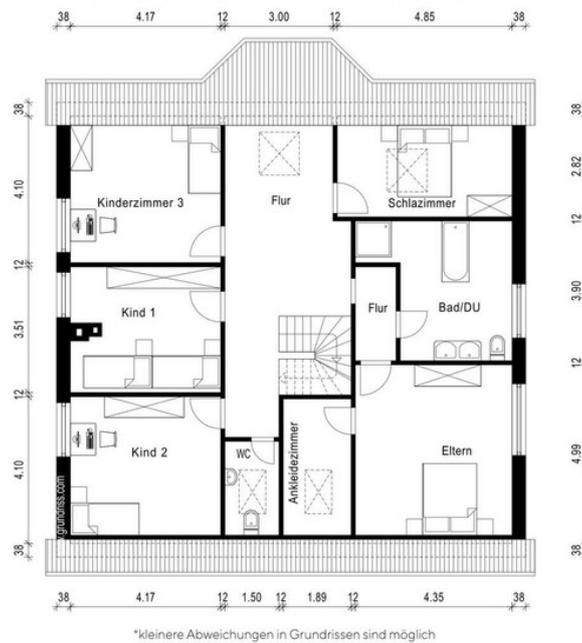
Exposé - Galerie

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Grundriss EG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Grundriss OG

Exposé - Galerie



DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Schlussseite