

## Ein Platz für Träume

48703 Stadtlohn / Wenningfeld, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005415



Wohnfläche ca.: **195 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **559.000 EUR**



## Ein Platz für Träume

Objekt ID	MM-005415
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	48703 Stadtlohn / Wenningfeld
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	195 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1957
Zustand	teil-/vollsanziert
Bauweise	Massiv
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Süd, Gäste-WC, Massivbauweise, Stellplatz, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	559.000 EUR



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in Stadtlohn / Wenningfeld. Das im Jahr 1957 erbaute Haus befindet sich in einer massiven Bauweise und wurde vollständig saniert. Es erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist ideal für die Nutzung als Wohnhaus mit der Möglichkeit, eine Einheit selbst zu bewohnen und die andere zu vermieten. Die untere Einheit umfasst ca. 125 m<sup>2</sup> und die obere Einheit ca. 75 m<sup>2</sup>.

Es verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die auf die beiden Wohneinheiten aufgeteilt sind. Beide Etagen sind aktuell vermietet. Eine teilweise Unterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Diese ist nach Süden ausgerichtet und bietet somit sonnige Stunden im Freien. Zudem verfügt das Haus über eine Dachterrasse.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet somit eine sofortige Bezugsfähigkeit. Es eignet sich ideal für Familien die Wert auf eine solide Immobilie legen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um dieses attraktive Angebot nicht zu verpassen.

## Ausstattung

- Terrasse vorhanden
- Balkon vorhanden
- Teilweise unterkellert
- Zentralheizung vorhanden
- Befeuern erfolgt über Gas

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr über die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Die sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kund im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.12.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	117,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Das angebotene Objekt ist ein geräumiges und gut gepflegtes Zweifamilienhaus, das sich in einer ruhigen und attraktiven Lage in Stadtlohn / Wenningfeld befindet. Die Immobilie liegt in einer angenehmen Nachbarschaft und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt lediglich 3,3 km, was eine gute Anbindung an die Geschäfte, Restaurants und öffentlichen Einrichtungen der Stadt gewährleistet. Auch die Autobahn ist in nur 20 km Entfernung leicht erreichbar, was für Pendler von Vorteil ist.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zum Kindergarten besonders attraktiv, da dieser nur 0,5 km entfernt liegt. Die Grundschule ist ebenfalls in der Nähe, nur 1,8 km entfernt, und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit für Schüler. Weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium befinden sich in einer Entfernung von 4 km bzw. 4,6 km.

Die Lage des Hauses bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zu wichtigen Einrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und bietet die Möglichkeit zu Spaziergängen und anderen Freizeitaktivitäten.

Insgesamt besticht die Immobilie durch ihre attraktive Lage, die eine gute Anbindung an das Stadtzentrum, die Autobahn und verschiedene Bildungseinrichtungen bietet. Sie ist somit ideal für Familien und Pendler, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut erreichbare Wohnlage legen.





Außenansicht hinten



Außenansicht vorne



Außenansicht vorne



Treppenhaus



Flur OG



IMPRESSION





Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



IMPRESSION



IMPRESSION



Schlafzimmer OG



Küche OG





IMPRESSION



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Dachterasse



IMPRESSION



IMPRESSION

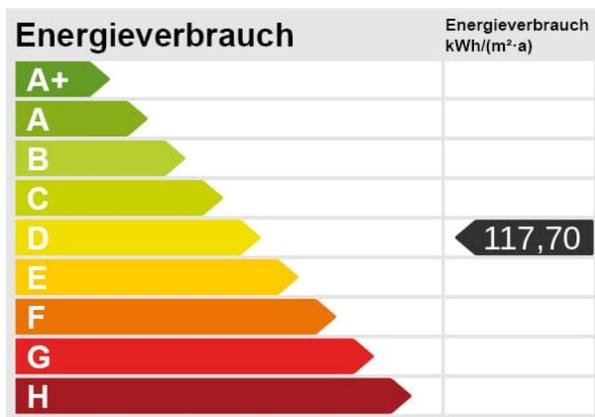




IMPRESSION



Gartenhütte

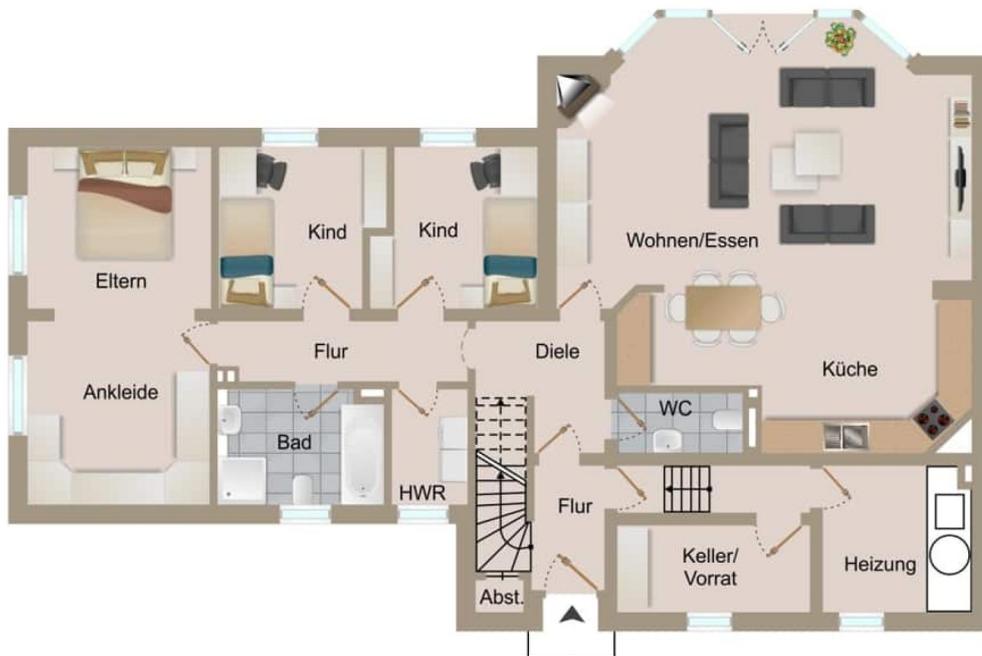


Energieskala



## Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss

Grundriss Obergeschoss

