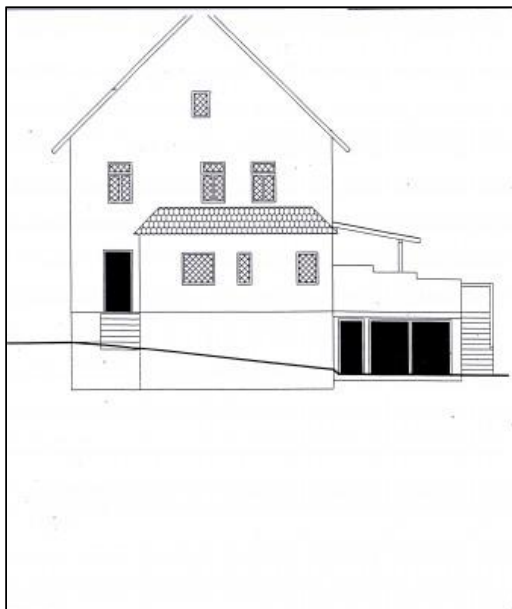


VERKAUFT - 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 50 m<sup>2</sup> separate Einlieger-Wohnung.



## Kontakt

Nau Immobilien

Elfriede Nau

E-Mail: [e.nau@nau-immobilien.de](mailto:e.nau@nau-immobilien.de)

Tel: +49 (0) 608 142 312

Mobil: +49 (0) 174 332 73 33

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

## Übersicht

Haustyp: Einfamilienhaus

Wohnfläche: 240 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100

Grundstücksfläche: 375 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Zimmer: 7

Badezimmer: 3

Stellplatz / Garage: Garage

Zustand: Gepflegt

Denkmalschutz: Nein

Baujahr: 1906

Energieträger: Gas

Energieausweis: Energieausweis liegt vor

Art des Ausweises: Bedarfsausweis

Energiebedarfskennwert: 134,4

Kaufpreis: 398.000€

Provision für Käufer: 5,95 % (inkl. MwSt) vom Kaufpreis, verdient und fällig bei

Vertragsabschluss

Besichtigung: nach Vereinbarung

## Beschreibung

Nach außen unauffällig und bescheiden - 'Dieses Haus hat es in sich'

Spannend - und kein bißchen langweilig - so präsentiert sich dieses große Einfamilienhaus!

Die Hälfte des mehr als 100 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosses bildet der Wohnbereich mit Wohnen - Essen - und Bibliothek,

weiterhin Küche, Gäste-Zimmer, Duschbad, Gäste-WC, Garderobe, Flur und Diele.

Die 28 m<sup>2</sup> große Terrasse ergänzt die großzügige Gestaltung des Wohnbereiches.

Das Obergeschoss bietet drei große Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad mit Wanne und Dusche.

Das ca. 50 m<sup>2</sup> große, helle Apartment im Dachgeschoss kann noch aufgewertet werden.

Der Vollkeller mit Zugang zur großen Garage verfügt über viel Stauraum und Freiraum für Hobbies jeglicher Art.

## Ausstattung

Den Charme erhält das Haus durch hervorgehobene Details in Form von freigelegtem Fachwerk und alten Böden.

Ergänzende, neue Materialien wurden sorgsam angepaßt.

## Lage

Solch ein Haus bildet zusammen mit den umliegenden Häusern nach wie vor den 'Ortskern' des Dorfes.

Diese Häuser, die alle eine bestimmte Historie aufweisen werden nie alt, dank

Besitzern, die nicht kaputt-sanieren, sondern erhalten  
und mit Maß modernisieren!

## Sonstiges

Nein, einen Garten hat das Haus nicht.

Aber eine schöne Terrasse, die noch auf etwas Gestaltung wartet und eine Hoffläche  
sorgen zusammen für sehr gutes Outdoorliving  
und entsprechender Dekoration steht nichts im Wege.

Reine Wohnfläche insges. mindestens 240 m<sup>2</sup>

Bilder

