

**VERKAUFT** - Interessant für selbständige Handwerker.  
Mit Werkstatt.



## 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: 129 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 120 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 199 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer: 5

Badezimmer: 1

Stellplatz / Garage: Außenstellplatz

Zustand: Renovierungsbedürftig

Denkmalschutz: Nein

Baujahr: 1930

Energieträger: Gas

Energieausweis: Energieausweis liegt vor

Art des Ausweises: Bedarfsausweis

Energiebedarfskennwert: 266,6

Kaufpreis: 245.000€

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

Provision in Euro: 16600 €

Besichtigung: nach Vereinbarung

## Beschreibung

Das ursprünglich ca. 1930 gebaute Wohnhaus wurde zuletzt 1990 modernisiert.

Die Anordnung und Größe der vorhandenen Räumlichkeiten bedürfen keiner Veränderung.

Es gibt im Erdgeschoss zwei Zimmer (bislange Wohnzimmer und Arbeitszimmer), ein Gäste-WC,

das gleichzeitig als Waschaum gedacht ist. Die Essküche wurde später angebaut.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer.

Die einzelnen Geschosse sind mit erhaltenswerten Holztreppe verbunden (EG zum OG und OG zum Dachboden)

Im Kellergeschoss ist die Gasheizung untergebracht. Das Kellergeschoss 'verträgt' eine Überarbeitung im Hinblick auf die Nutzung des vorhandenen Kellerraums und des Heizungsraums.

- Essküche mit ausreichend Platz für die komplette Familie
- gut durchdacht: Vorratsraum neben der Küche
- das große Gäste-WC, versehen mit den entsprechenden Anschlüssen, dient gleichzeitig als Waschaum
- ein Highlight für Handwerker ist natürlich die Werkstatt
- das Grundstück bietet auf dem gepflasterten Hof Stellplätze für mind. zwei Fahrzeuge

## Ausstattung

geflieselt sind die Böden in Küche, Bad und WC

alle restlichen Böden müssen erneuert werden

die Fenster aus den 80'ern Jahren sind bereits aus Kunststoff

teils sind die Heizkörper mit dem Einbau der Heizung 1995 erneuert worden

die Innentüren sind furniert und müssen nicht erneuert werden

schmiedeeiserne Geländer und Hoftor

## Lage

Im Ortsteil Nieder Mörlen.

Das Umfeld ist ansprechend und hier könnte sich das Haus nach einer entsprechenden Renovierung

sehr schön einfügen!

Im Dach steckt noch Potential Eine zeitgemäße Dämmung der Holzbalkendecke ist erforderlich.

## Sonstiges

Das Gebäude ist teilunterkellert.

Das Haus mit Werkstatt/Halle bietet sich an für die Nutzung eines selbständigen Handwerkers!

Bilder





