

VERKAUFT - Für die kleine Familie. Charmant. Idyllisch.



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

Nutzfläche: 30

Grundstücksfläche: 945 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Zimmer: 5

Badezimmer: 2

Stellplatz / Garage: Garage

Zustand: Renovierungsbedürftig

Denkmalschutz: Nein

Baujahr: 1950

Energieträger: Öl

Energieausweis: Energieausweis liegt vor

Art des Ausweises: Bedarfsausweis

Energiebedarfskennwert: 287

Kaufpreis: Auf Anfrage

Provision für Käufer: 5,95 % vom Kaufpreis incl. 19 % MwSt

Provision in Euro: 17790€

Besichtigung: mit etwa 1 Tag Vorlaufzeit

## Beschreibung

Das Einfamilienhaus hatte immer nur ein und denselben Eigentümer.  
Hier hat eine Familie glücklich gelebt.

Beim Betreten des Hauses erschließt sich sogleich die Bescheidenheit mit dem damit verbundenen Charme.

Alle Räume sind einheitlich hell und freundlich.

Das Haus betritt man durch den im Jahr 2003 angebauten Wintergarten, der den Blick auf den Garten freigibt. Geheizt werden kann hier mit einem Kaminofen.

Der Wohnbereich mit Holzdielen und den beiden Kachelöfen lädt ein für gemütliche Stunden. Von der Küche aus kann man die Natur im Garten beobachten. Mit den vielen Obstbäumen und Sträuchern.

Auch im Erdgeschoss: ein Gäste-WC und Ausgang zum Garten.

Das größere Schlafzimmer verfügt über Einbauten im Drempel. Das sogenannte Kinderzimmer bietet wiederum Blick in den großen Naturgarten. Hier im Dachgeschoss befindet ein Duschbad. Ein Badezimmer mit Eckwanne gibt es zusätzlich im Untergeschoss.

Insgesamt ergeben sich ca. 100 qm reine Wohnfläche.

Zusätzliche ca. 30 qm Wohnfläche

befinden sich im Keller in Form des Hobbyraums (mit Fenster zum Garten) und dem Badezimmer mit Wanne.

Kellerraum und Garage zusammenn ergeben weitere ca. 30 qm Nutzfläche.

## Ausstattung

Auf jeder Etage findet man einen Sanitärbereich, sei es ein Gäste-WC, ein Duschbad oder Vollbad.

Die Wohnräume haben Holzdielen, Wintergarten und Wohnbereich im Untergeschoss

sind gefliest.

Aufgrund der Raumaufteilung ist das Haus für den 2- bis 3-Personenhaushalt optimal.

Das Grundstück ist gewollt naturbelassen. Pflaster findet man hier nicht.

Hier gibt es vorwiegend Obstbäume und Sträucher. Auch Rosen fehlen nicht.

Naturliebhaber kommen nicht aus dem Staunen heraus.

Und wer ein Hobby außerhalb des Wohnbereichs pflegen möchte, auch dafür gibt es Raum.

Stichworte zur Heizung:

Ölheizung (Bj 2001) per Umluft zu den einzelnen Räumen -

Regelung über ein Thermostat

Kaminöfen im Wintergarten und Hobbyraum -

Gasanschluß ist in der Straße vorhanden

## Lage

die Lage in Stichworten:

- reine Wohnstraße
- gediegenes Umfeld
- Waldspaziergänge starten vor der Tür
- optimale Verkehrsanbindung

## Sonstiges

Ein kleines Einfamilienhaus für die kleine Familie mit einem Grundstück für Menschen, die die Natur lieben.

Wenn dem so ist, vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und lassen Sie das Haus mit dem Grundstück auf sich wirken!

Bilder





