

# Exposé

## Einfamilienhaus in Warstein

### Einfamilienhaus mit großem Garten in Warstein-Hirschberg



Objekt-Nr. OM-415489

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:  
Johannes Linneboden

59581 Warstein  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	976,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	155,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In familienfreundlicher und zentraler Lage von Warstein-Hirschberg wartet dieses charmante Einfamilienhaus auf neue Eigentümer mit handwerklichem Geschick und frischen Ideen. Das voll unterkellerte Haus wurde 1963 auf einem großzügigen 976 m<sup>2</sup> Grundstück errichtet und bietet eine solide Basis für Ihr individuelles Wohnprojekt.

Mit rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Terrasse, einem Holz-/Geräteschuppen und einem Gartenhäuschen ist ausreichend Platz für Familienleben und Hobby vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich das Treppenhaus mit Flur, ein einladendes Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Tageslichtbad und zwei Schlafzimmer. Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten, der zum Spielen und Entspannen einlädt.

Das Obergeschoss ist eine unbewohnte 3-Zimmer-Wohnung mit Holzdielenboden, Tageslichtbad und Küche.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Doppelgarage und zwei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

## Ausstattung

- Funktionale Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss sowie im Keller
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Holzdielenboden
- Kachelofen
- begehbbarer Spitzboden
- Keller mit Waschküche, Heizungsraum, 3 Vorratsräumen und separatem Eingang
- 1 Doppelgarage
- 2 Stellplätze
- Terrasse mit Südost-Ausrichtung
- Großer Garten
- Gartenhaus
- Holz-/Geräteschuppen
- Glasfaseranschluss (in Vorbereitung)
- Gasheizung Baujahr 2015
- Austausch der Heizkörper im Erdgeschoss 2015
- Nachträgliche Dämmung der Außenwände
- Verschieferter Westseite

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

- Zentrale Lage im Ortskern von Hirschberg

- Ruhiges Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
- Bushaltestelle, Arzt, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Dank seiner zentralen Lage im Naturpark Arnsberger Wald bietet das idyllische Fachwerkdorf vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung
- Gute Verkehrsanbindung nach Soest und Arnsberg sowie zur A44 & A46

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	264,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus von der Straßenseite



# Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kachelofen im Wohnzimmer



Badezimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Diele mit Treppe zum OG



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Hausrückseite mit Garten



# Exposé - Galerie



Garten mit Obstbäumen