

# Exposé

## Einfamilienhaus in Warendorf

### Modernisiertes Haus + Einliegerwh. 237 m<sup>2</sup> Warendorf-Süd



Objekt-Nr. OM-425264

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Alex Schneidmiller

48231 Warendorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	695,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisiertes Platzwunder in Warendorf-Süd – Haupthaus + Einliegerwohnung (ideal zur Vermietung oder für Oma/Opa)

Beschreibung:

Wir verkaufen unser saniertes Haus + Einliegerwohnung in einer ruhigen Gegend von Warendorf-Süd. Das Besondere an dieser Immobilie ist die enorme Flexibilität durch zwei separate Wohneinheiten unter einem Dach. Ob als großzügiges Familiendomizil mit Platz für die Großeltern (Mehrgenerationenwohnen) oder zur Teilvermietung als Finanzierungshilfe – hier ist alles möglich.

Die Aufteilung:

Großzügiges Haupthaus: Ca. 185m<sup>2</sup> moderne Wohnfläche für die ganze Familie.

Separate Einliegerwohnung: Knapp 52 m<sup>2</sup>, ideal für die Vermietung oder zur Integration von Familienangehörigen wie Oma und Opa.

Gesamtfläche: Das Haus bietet insgesamt ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 695 m<sup>2</sup> großen Grundstück auf Erbpacht 1. 126,80 Euro jährlich.

Eckdaten:

Baujahr: 1976.

Stellplatz: 2 unter dem Carport direkt am Haus + 1 an der Einliegerwohnung

Heizung: Gas-Zentralheizung.

Kaufpreis: 660.000,00 €.

### Hinweis zum Besichtigungsablauf:

Aufgrund der erwarteten Nachfrage haben wir uns für folgenden Ablauf entschieden:

1. Anfragensammlung: Wir sammeln zunächst alle eingehenden Anfragen über dieses Portal.
2. Sichtung: Wir sichten alle Nachrichten in Ruhe, um den Prozess für alle Beteiligten fair und strukturiert zu gestalten.
3. Gemeinsamer Termin: Im Anschluss werden wir uns bei den Interessenten zurückmelden, um einen Besichtigungstermin zu koordinieren.

Bitte senden Sie uns bei Ihrer Anfrage bereits eine kurze Info zu Ihrer Person (Anzahl Personen, Finanzierungsstatus etc.) zu.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung nach Sanierung:

Umfangreich saniert: Inklusive neuer Fenster und Türen für moderne Standards.

Exklusive Bodenbeläge: Edler Fischgrat-Boden sorgt für ein luxuriöses Ambiente in den Wohnräumen.

Profi-Küche: Große Küche mit einer Echtstein-Kochinsel und hochwertigen Miele-Geräten.

Moderner Sanitärbereich: Alle Bäder und Leitungen wurden komplett erneuert.

Individualanfertigung: Viele individuelle Einbauschränke in ansprechender Optik vorhanden.

Wohlfühlklima: Behagliche Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer im Obergeschoss.

Wellness im Keller: Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt über eine eigene Sauna mit Dusche.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage:

Ruhige, familienfreundliche Lage im Süden von Warendorf. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	219,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



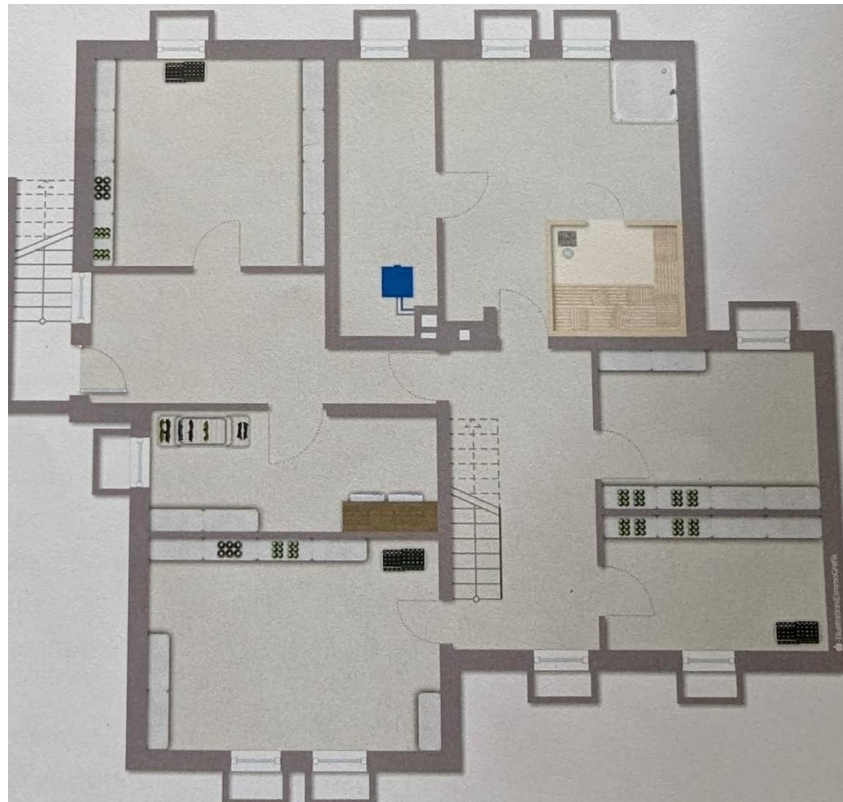
OG

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



UG