

# Exposé

## Bungalow in Werdohl

### Modernisierter Bungalow mit Einliegerwohnung, 2 Garagen und 745 m<sup>2</sup> Grundstück in Werdohl- Kleinhammer



Objekt-Nr. OM-429257

#### Bungalow

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Eleonora Vasic

58791 Werdohl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1979                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 745,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5              |
| Zimmer            | 8,00                  | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 216,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 225,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser großzügige Bungalow aus dem Baujahr 1979 überzeugt durch seine solide Bauweise, umfangreiche Modernisierungen und eine durchdachte Aufteilung mit separater Einliegerwohnung.

Auf einem 745 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus insgesamt ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 98 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Homeoffice.

Das Objekt wurde technisch und optisch modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

## Ausstattung

Modernisierungen

- Erneuerung der Heizungsanlage (Gas) in 2022
- Dacherneuerung
- Hochwertige Bodenbeläge
- Moderne Deckengestaltung mit integrierter Beleuchtung

Hier entstehen für Käufer keine unmittelbaren Investitionsrisiken.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Einliegerwohnung

Die separate Wohneinheit mit ca. 98 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Vermietung zur Einkommensgenerierung
- Wohnen für Familienangehörige
- Büro- oder Praxisfläche
- Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Kleinhammer in

Werdohl.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die naturnahe Umgebung bietet hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 88,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

