

# Exposé

## Einfamilienhaus in Werl

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 59457 Werl zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-431321

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:  
Murat Güneser

59457 Werl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	497,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	4
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Werl

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vielseitig nutzbares Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 59457 Werl (Nordrhein-Westfalen). Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Stellen Sie sich vor: Sie kommen nach Hause, fahren durch Ihr eigenes Tor auf das vollständig eingefriedete Grundstück, parken bequem in Ihrer Garage oder unter dem Carport – und betreten Ihr neues Zuhause.

Bereits beim Betreten spüren Sie die solide Bauweise und die durchdachte Raumstruktur. Der helle Wohnbereich mit Kamin schafft eine warme, behagliche Atmosphäre – perfekt für gemütliche Abende mit der Familie. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl.

Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und bildet eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – ein geschützter Rückzugsort mit Sitzmöglichkeiten, ideal für entspannte Stunden oder gesellige Grillabende.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Badezimmer. Diese Aufteilung bietet ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Privatsphäre. Ob für Eltern und Kinder, Gäste oder als luxuriöser Rückzugsbereich – hier findet jeder seinen persönlichen Raum.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 68 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit zwei separaten Eingängen. Sie eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten:

attraktive Mieteinnahmen zur Finanzierung

Wohnen mit mehreren Generationen

Homeoffice oder selbstständige Tätigkeit

Gäste- oder Au-pair-Bereich

Hier investieren Sie nicht nur in ein Haus – sondern in Flexibilität, Sicherheit und Zukunft.

Das 497 m<sup>2</sup> große, eingefriedete Grundstück bietet neben Garage, Carport und zusätzlichem Stellplatz weitere öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein Gartenhaus sorgt für praktischen Stauraum.

Diese Immobilie ist ideal für:

- ✓ Familien mit Platzbedarf
- ✓ Mehrgenerationenhaushalte
- ✓ Kapitalanleger mit Eigennutzungsoption
- ✓ Selbstständige mit Raumbedarf

Ein Haus, das heute überzeugt und auch morgen noch Perspektiven bietet.

## Ausstattung

Ausstattungsübersicht

Allgemein

Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung (ca. 68 m<sup>2</sup>)

Grundstück ca. 497 m<sup>2</sup>

Komplett eingefriedetes Grundstück  
Zufahrt über abschließbares Tor  
Ruhige Wohnlage in Werl  
Parkmöglichkeiten  
1 Garage  
1 Carport  
1 Stellplatz auf dem Grundstück  
2 öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus  
Erdgeschoss  
Großzügige Diele  
Massiv geflieste Betontreppe ins Obergeschoss  
Wohnzimmer mit Kamin  
Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten  
Wintergarten mit verschiebbaren Glaselementen  
Gäste-WC mit Fußbodenheizung  
Fußbodenheizung im Wohnzimmer  
Separate Küche  
Heizungsraum  
Dachgeschoss  
2 Schlafzimmer  
2 Badezimmer:  
1 Bad mit Dusche  
1 Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC  
Balkonzugang von einem Schlafzimmer  
Spitzboden  
Ausgebaut  
Nutzung als Hauswirtschafts- und Trockenraum  
Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden  
Einliegerwohnung  
Zwei separate Eingänge  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Badezimmer mit Dusche  
Kleine Küche mit Abstellraum  
Ideal zur Vermietung oder Mehrgenerationennutzung

Außenbereich

Kleiner, gepflegter Garten mit Sitzmöglichkeit

Gartenhaus für Werkzeuge und Gartengeräte

Direkter Zugang vom Wintergarten zum Garten und zur Garage

Ausstattung & Materialien

Böden aus Granit und Fliesen

Wände mit Raufaser tapeziert

Helle, lichtdurchflutete Räume

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sonstiges

Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung über die Firma

Ruhrland Immobilienkonzepte.

Mobil: 0176 328 568 25

☎ Telefon: 02377 78 68 087

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Werl (PLZ 59457). Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit:

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Schulen, Kindergärten und Ärzte vor Ort

Gute Anbindung an die Autobahn (A44 / A445)

Schnelle Erreichbarkeit von Soest, Unna und Dortmund

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



us mit Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



aßenseite mit öffentliche Park



Garage mit elektrischem Tor

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Garten mit Gartenhaus

# Exposé - Galerie



sommer genießen



in sommer zum Liegeplatz

# Exposé - Galerie



treppe aufgang



Spitzboden

# Exposé - Galerie



luminium - Carport



usfahrt vom Parplatz