

Exposé

Einfamilienhaus in Brakel

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, Terrasse, Balkon und großem Garten



Objekt-Nr. OM-472260

Einfamilienhaus

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
M. Henke

33034 Brakel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	805,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1987 erbaute Objekt befindet sich auf einem ca. 805 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 142 m² ein großzügiges und durchdachtes Raumangebot für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses wird das angenehme, offene Wohngefühl spürbar. Herzstück ist das einladende Wohnzimmer mit behaglichem Kamin, das an das separate Esszimmer grenzt. Die Küche wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum perfekt ergänzt. Ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC auf dieser Ebene bieten maximale Flexibilität und ermöglichen bei Bedarf ein komfortables Wohnen auf einer Ebene (ebenerdiges Wohnen).

Das Obergeschoss empfängt Sie mit drei weiteren, hellen Schlafzimmern und einem großzügigen Familienbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet ist. Von den Wohnräumen dieser Etage haben Sie Zugang zum Balkon, der einen unverbaubaren, freien Blick in die malerische Natur- und Feldlandschaft des Kulturlands Kreis Höxter bietet.

Der Außenbereich ist eine wahre Oase der Ruhe: Die einladende Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch ins Freie. Der große, eingewachsene Garten ist durch eine umlaufende Heckenbepflanzung weitgehend uneinsehbar und garantiert Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Eine integrierte Garage, eine Teilunterkellerung sowie der Dachboden bieten zudem reichlich Stauraum und Nutzfläche.

Ausstattung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1987 wurde von den Eigentümern über die Jahre hinweg fortlaufend instandgehalten. Es befindet sich in einem durchweg gepflegten, soliden und unmittelbar nutzbaren Zustand – hier gibt es keine versteckten Mängel. In der Vergangenheit wurden weite Teile des Hauses mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Die Malerarbeiten liegen zwar schon einige Jahre zurück, sodass Sie hier die perfekte Gelegenheit haben, die Räume vor dem Einzug ganz nach Ihrem eigenen Geschmack farblich neu zu gestalten.

Die ehrliche und solide Substanz des Hauses bietet Ihnen eine hervorragende Basis, um das Objekt Schritt für Schritt an moderne energetische Standards anzupassen:

Heizung & Energie: Die Beheizung erfolgt aktuell über eine elektrische Deckenstrahlheizung, die absolut zuverlässig und einwandfrei funktioniert. Dennoch bietet die Immobilie die perfekte Möglichkeit, zukünftig auf ein modernes, zukunftssicheres Heizsystem umzurüsten.

Fenster: Die Fenster stammen größtenteils aus dem Baujahr. Sie sind voll funktionstüchtig, ein mittelfristiger Austausch gegen moderne Energiesparfenster kann hier jedoch optimal nach eigenen zeitlichen und finanziellen Vorstellungen eingeplant werden.

Kurzum: Ein ehrliches, grundsolides Familienhaus, das sofort bewohnbar ist und Ihnen gleichzeitig den Raum bietet, Ihr individuelles Traumhaus mit modernen Updates Schritt für Schritt zu realisieren.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Dieses attraktive Grundstück befindet sich in einer herrlich ruhigen Wohnlage direkt am charmanten Ortsrand von Bellersen, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Brakel im Kreis Höxter (NRW).

Hier genießen Sie die perfekte Balance: Die Natur beginnt direkt vor Ihrer Haustür und lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein, während die Kernstadt Brakel mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und dem Bahnhof nur wenige Autominuten entfernt ist.

Bellersen selbst besticht durch eine ganz besondere Lebensqualität: Als staatlich anerkannter Erholungsort und offiziell ausgezeichnetes Tourismus-Musterdorf bietet das Dorf ein wunderschönes, gepflegtes Ortsbild und eine starke, lebendige Dorfgemeinschaft. Zudem ist der Ort als historisches „Künstlerdorf“ (bekannt durch Annette von Droste-Hülshoffs Judenbuche) weit über die Region hinaus ein Begriff. Ein idealer Rückzugsort für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die ein naturnahes Leben in einer ausgezeichneten Wohlfühlregion schätzen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

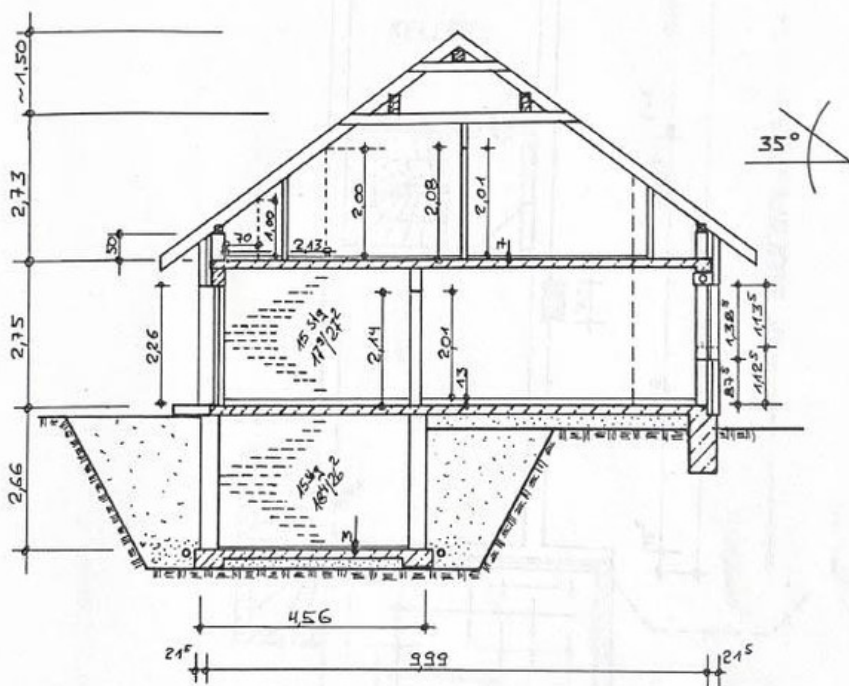


Exposé - Galerie



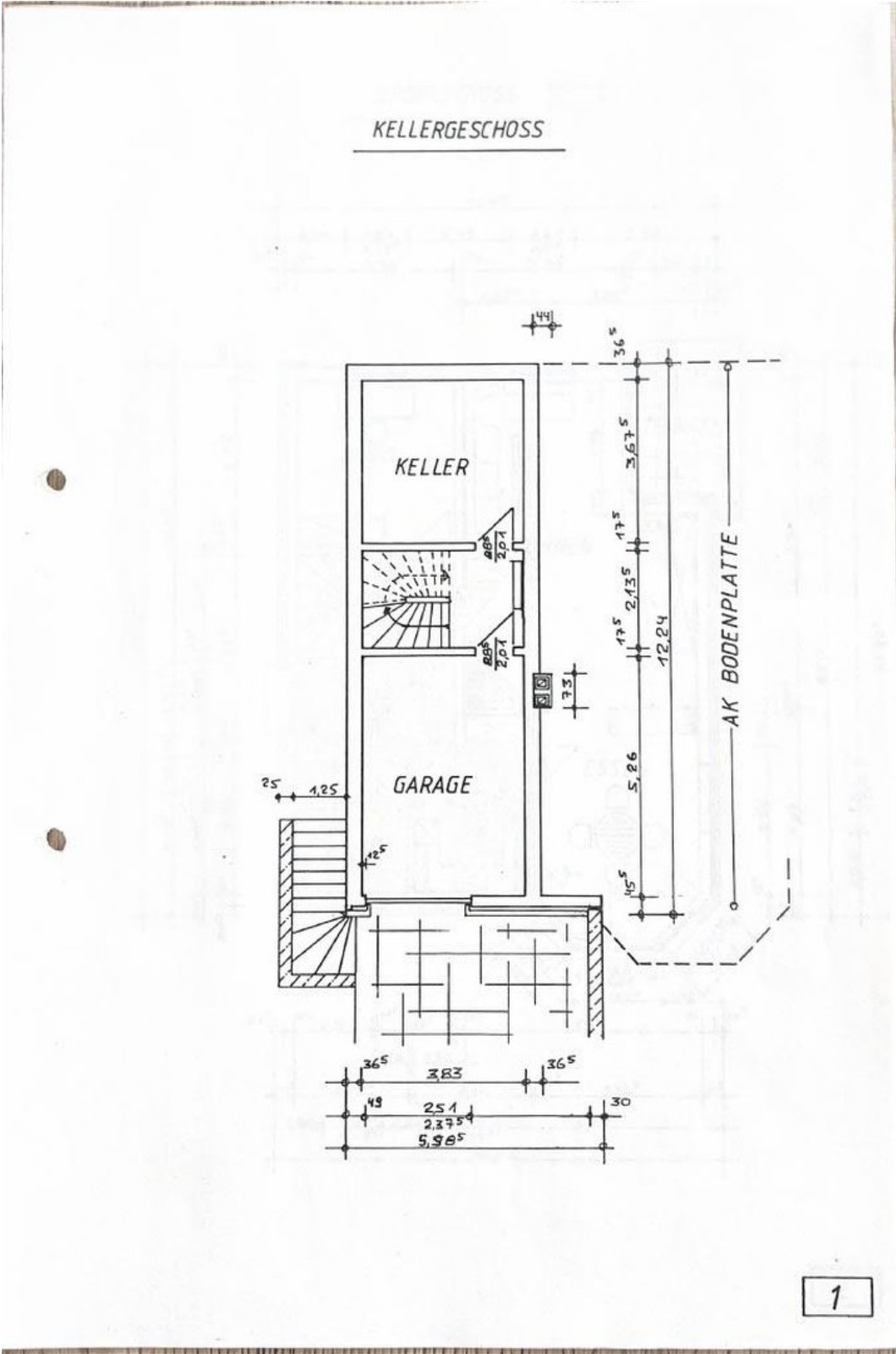
Exposé - Grundrisse

SCHNITT A-A

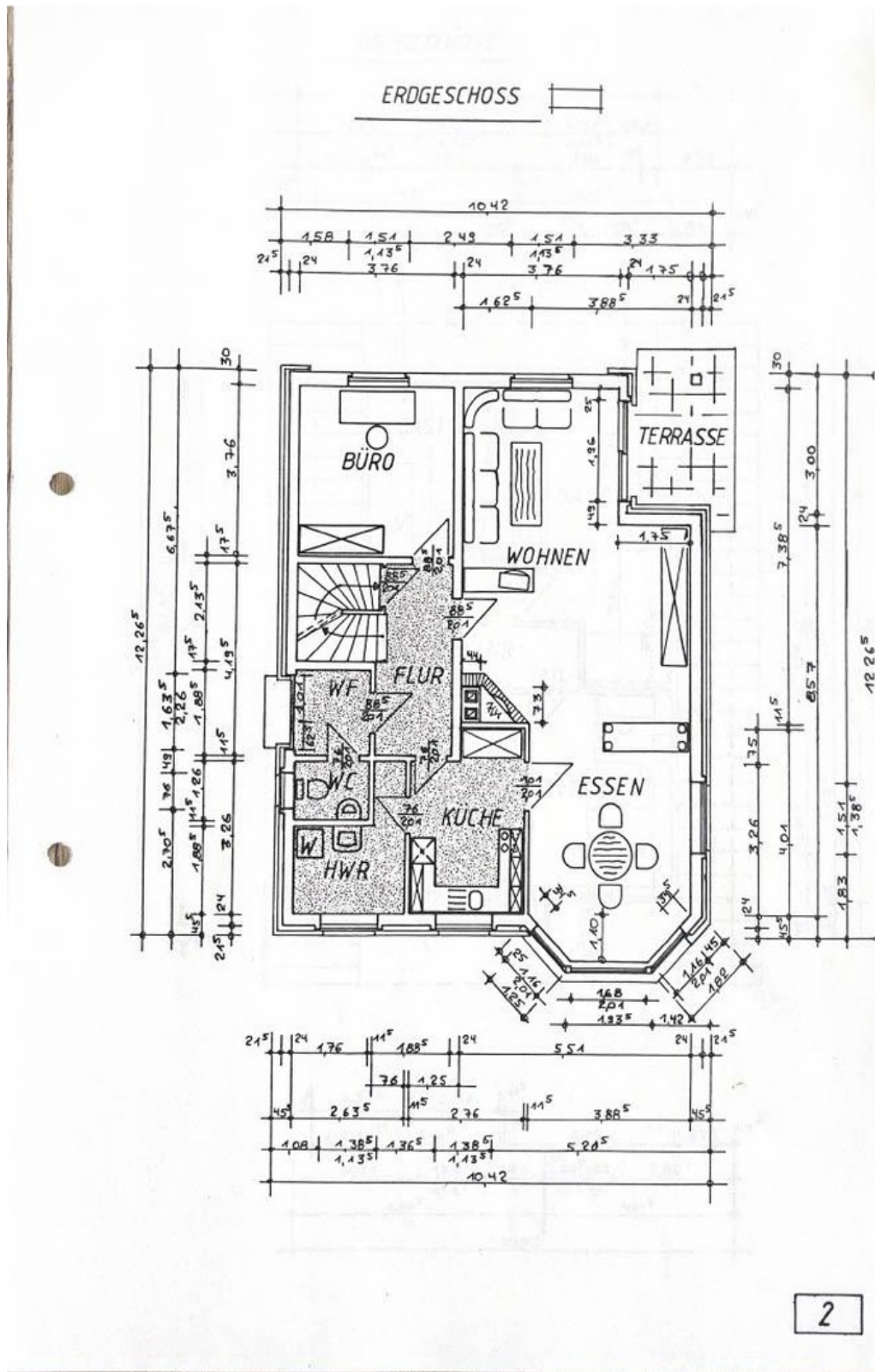


4

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



2

Exposé - Grundrisse

