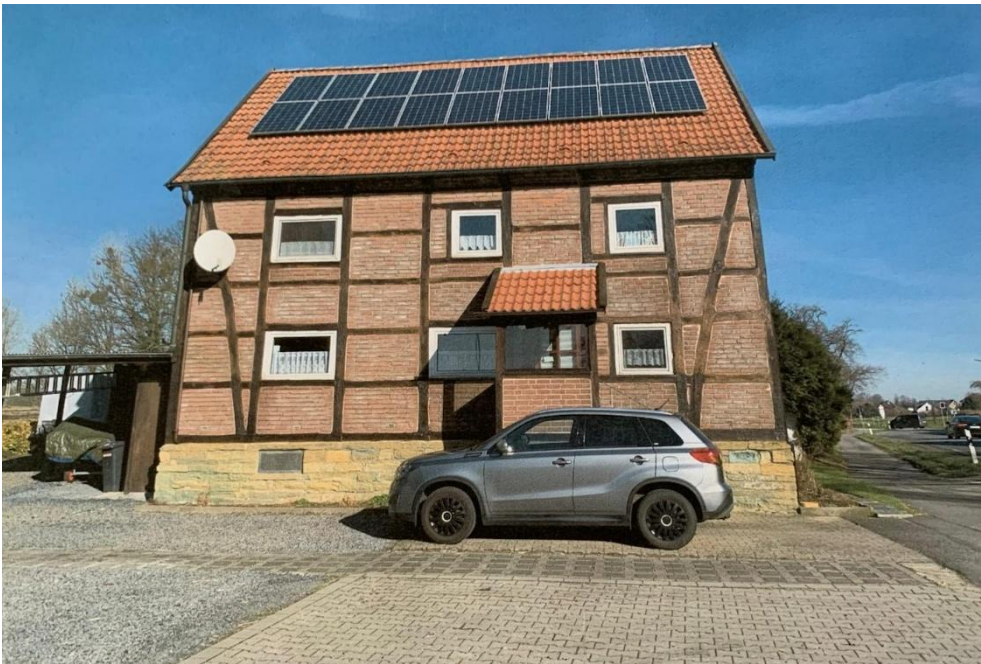


Einfamilienhaus in Welper

Charmantes Fachwerkhaus saniert und familienfreundlich!



Zimmer: 7

Wohnfläche: ca. 171 m²

Grundstück: 551 m²

Kaufpreis: VB- 315.000,00 EUR

Kontakt:

Mobil: 01755957542- auch - [WhatsApp](#)



Gebäuderückseite



Esszimmer

59514 Welper - Ohne Makler-
Provision Frei

Beschreibung

Dieses Fachwerkhaus aus ca. 1890 mit historischen Charme . Durch eine umfassende Sanierung (Kernsanierung ab 1992) wurde das Haus energetisch und baulich auf den aktuellen Stand gebracht – unter anderem durch den Einbau einer zweiten inneren Außenwand aus Bimsstein, die für eine ausgezeichnete Dämmung sorgen.

Das Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Die Küche ist funktional im Kaufpreis inbegriffen und zentral gelegen. Ein separates Gäste-WC . Das Esszimmer bildet den kommunikativen Mittelpunkt und öffnet sich durch einen Durchgang in das gemütliche Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wintergarten.

Der Garten selbst ist pflegeleicht angelegt und bietet alles, was das Familienherz begehrt: Ein Sandkasten für die Kleinen, ein Swimmingpool für heiße Sommertage und ausreichend Platz zum Entspannen. Ein WC mit Zugang vom Garten sowie ein Abstellraum für Gartengeräte . Die ehemalige Garage wurde in ein Büro umfunktioniert – ideal für das Arbeiten von zu Hause.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Familienbad mit Badewanne und separater Dusche. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit zwei weiteren Räumen sowie einem zusätzlichen WC viel Platz für Gäste.

Ein weiteres muss ist die Photovoltaikanlage (4,7 kWp), die zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung – nachhaltig und kostensparend zugleich.

Ausstattung

- + Fachwerkhaus, Baujahr ca. 1890
- + Ab 1992 umfassende Kernsanierung inkl. moderner Dämmung
- + 7 Zimmer + Wintergarten
- + Gäste-WC im EG, Familienbad im OG, WC im DG & Garten-WC
- + Garage; aktuelle Nutzung als Büro (Bj. 1994)
- + Garten mit Sandkasten & Pool
- + Gartengeräteraum
- + Gaszentralheizung (Flüssiggas-Propan-Tank) kann auf Biogas umgestellt werden
- + Photovoltaikanlage (4,7 kWp)
- + Brunnen zur Gartenbewässerung
- + Highspeed Glasfaser-Anschluss verfügbar

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage im Herzen der Gemeinde Welver. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte – sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte wie Soest, Hamm und Werl schnell erreichbar. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln profitieren Sie von kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Der örtliche Bahnhof bietet zudem eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Wer Ruhe und Erholung sucht, findet in der näheren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung.

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 64,35 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B, Warmwasser enthalten, Baujahr lt. Energieausweis 1991



Zusatzinformationen:

Garage: 1



Wohnzimmer



Wintergarten



Garten



Spielplatz und Pool



Einbauküche



Einbauküche 2



Treppenhaus



Badezimmer



Kinderzimmer

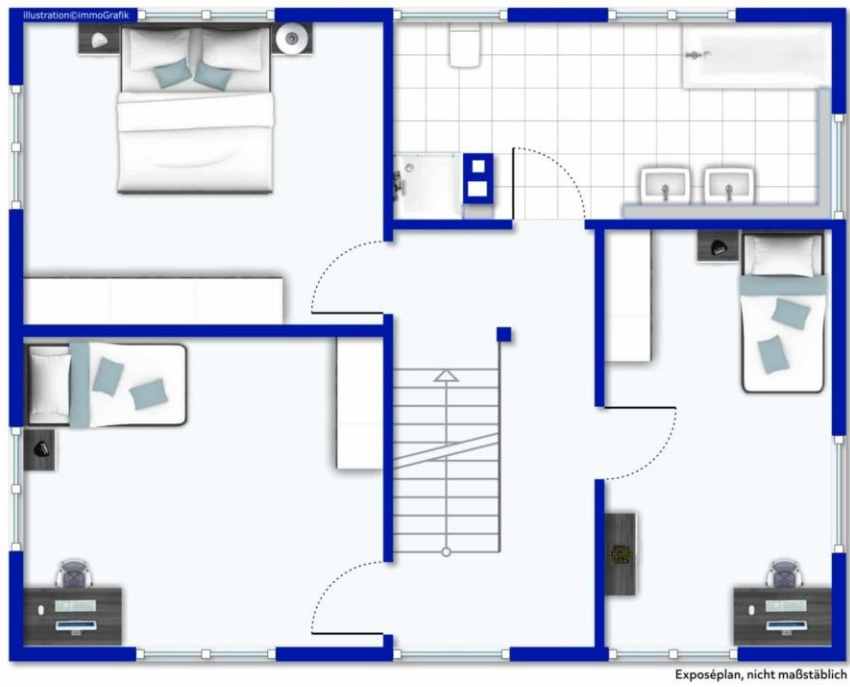


Dachstudio

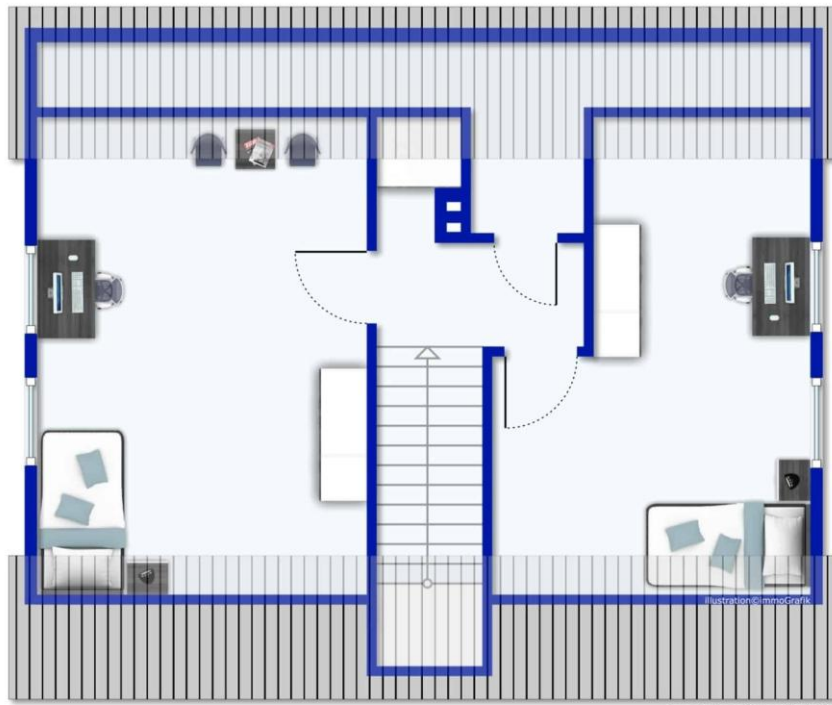


Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Dachgeschoss
