



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Großzügiges Einfamilienhaus in bester  
Wohnlage von Werl**

**Objekt-Nr.:**  
**20054-2986**

# Haus zum Kauf

in 59457 Werl





## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**215 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**1.180 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Terrassen

**2**

Anzahl Loggias

**1**

Baujahr

**1966**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**gepflegt**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

## Beschreibung

Das großzügig geschnittene, voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde 1966 errichtet. Im Jahr 1976 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet den künftigen Bewohnern viel Potential.

Im Erdgeschoss gelangt man vom geräumigen Flur in den nördlich gelegenen Schlaftrakt, in dem sich zwei Zimmer und ein Bad mit barrierefreier Dusche befinden. Südlich des Flures hat man Zugang zur Küche und zum ca. 30m<sup>2</sup> großen lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Vom dort gelangt man in den Essbereich, der auch Zugang zur Küche bietet und zur glasüberdachten Terrasse. Im Erdgeschoss befindet sich zudem noch ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafräume, von denen man jeweils Zugang zur Loggia hat, ein Büro, ein Duschbad, sowie ein ca. 38qm großes Zimmer, das in der Vergangenheit als Hobby- und Fitnessraum genutzt wurde.

Der gut nutzbare Keller verfügt neben dem Heizungskeller und einem weiteren Duschbad über vier weitere Räume. Außerdem ist eine Kellertreppe vorhanden, die zum Garten führt.

Beheizt wird das Gebäude von einer Gas-Brennwert-Heizung, die 2012 installiert wurde.

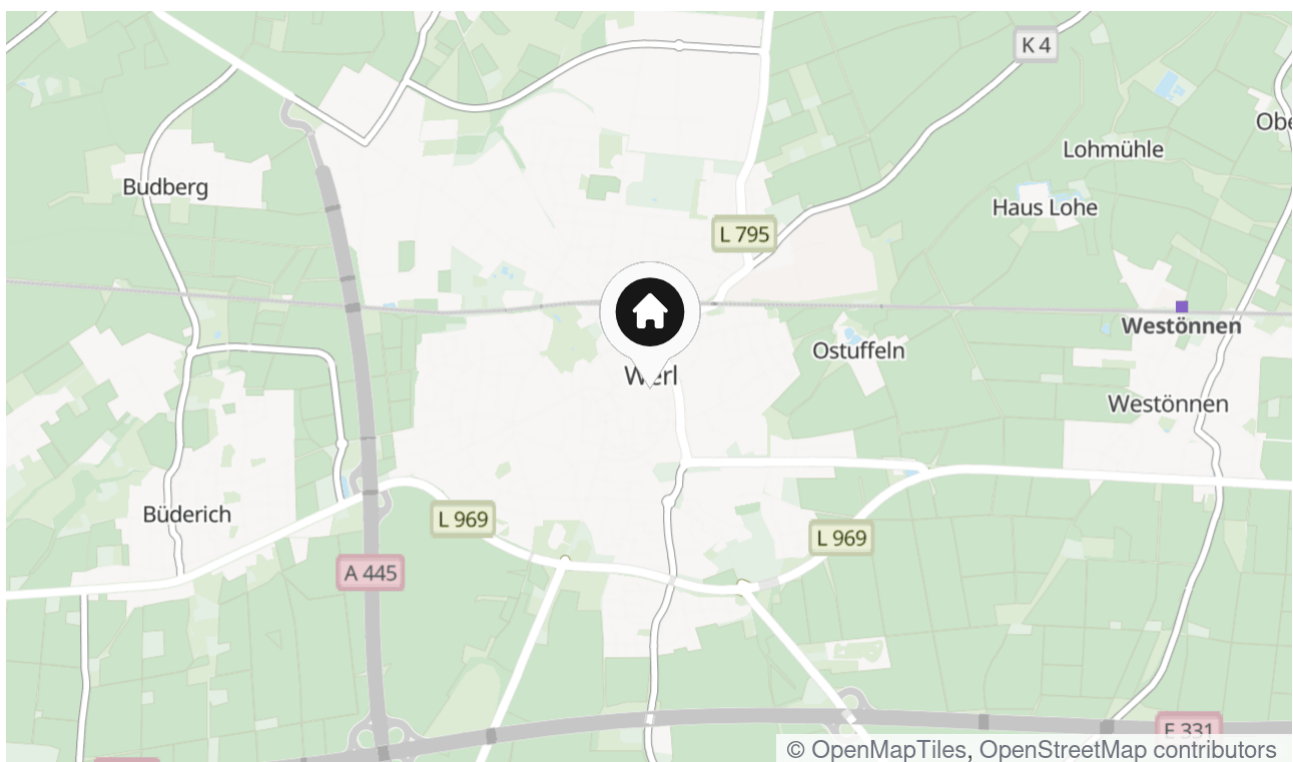
Der schön angelegte Garten ist von der Straße nicht einsehbar. Büsche und Bäume sorgen auch in Richtung der Nachbarn für Blickschutz.

Abgerundet wird das Angebot durch die 1988 erbaute Doppelgarage, die die bis dahin vorhandene Einzelgarage ersetzt hat.

## Lage & Umgebung

59457 Werl

Das Objekt befindet sich in einer Sackgasse in einer der besten Wohnlagen von Werl in einem reinen Wohngebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen Grundstücken. Trotz der ruhigen Lage ist das Haus sehr zentrumsnah. Das Mariannen-Hospital Werl, sowie der nächste Supermarkt sind lediglich 400 Meter entfernt. Den Marktplatz von Werl bzw. das Zentrum erreichen Sie in 700 Metern.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



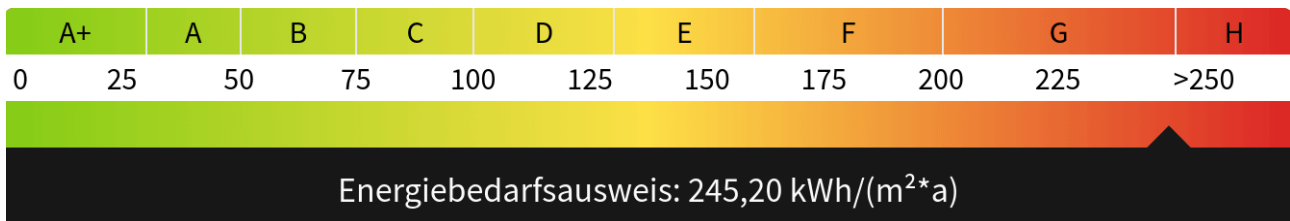
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**245,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**06.06.2034**







## Kontakt

### **Stamm Immobilien OHG**

Waltringer Weg 1

59457 Werl

Telefon: 02922-97960

E-Mail: [info@stamm-immobilien.de](mailto:info@stamm-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Oliver Stamm

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

