



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Kapitalanlage - Zweifamilienhaus in Werl Büderich**

**Objekt-Nr.:**  
**20054-2973**



# Haus zum Kauf

in 59457 Werl





## Details

### Provisionspflichtig

Mieteinnahmen (Ist)

**13.610 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**198,90 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Grundstück (ca.)

**532 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Baujahr

**1985**

Stellplätze

**2**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über zwei großzügig geschnittene und gut nutzbare Wohnungen. Im Erdgeschoss gibt es einen großen Wohnbereich, mit Zugang zum Wintergarten, eine Küche, von der man auf die Terrasse gelangt, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein separates WC, sowie drei weitere Zimmer. Die Größe der Wohnung beträgt ca. 97qm. Im Dachgeschoss verfügt das Bad ebenfalls über Wanne und Dusche, außerdem befinden sich dort eine Küche und drei Zimmer. Ein nach Westen ausgerichteter Balkon, sowie eine kleine Abstellkammer sind ebenfalls vorhanden. Die Wohnfläche der Etage beträgt ca. 83qm. Zusätzlich gelangt man von der Wohnung in den ausgebauten Spitzboden, wo zwei weitere Räume zur Verfügung stehen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Vom gut nutzbaren Keller gibt es zudem eine Außentreppe in den Garten.

Beheizt wird das Haus durch eine Gas-Niedertemperatur-Heizung. Die Wärmeverbrauch wird ebenso wie Strom und Wasser über separate Zähler erfasst.

Das Grundstück ist gut nutzbar und der Garten pflegeleicht gestaltet.

Eine Garage und zwei PKW-Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.



Die jährlichen Mieteinnahmen (netto, kalt) betragen aktuell 13.610EUR.

## **Ausstattung**

Gas-Niedertemperatur-Heizung; Wintergarten im Erdgeschoss; überdachter Eingang; West-Balkon im Dachgeschoss; die Wohn- und Schlafräume im EG sind mit Parkettboden ausgestattet, in den übrigen Räumen sind Fliesen verlegt. Im DG finden sich in Küche und Bad Fliesen, in den weiteren Räumen Laminat.

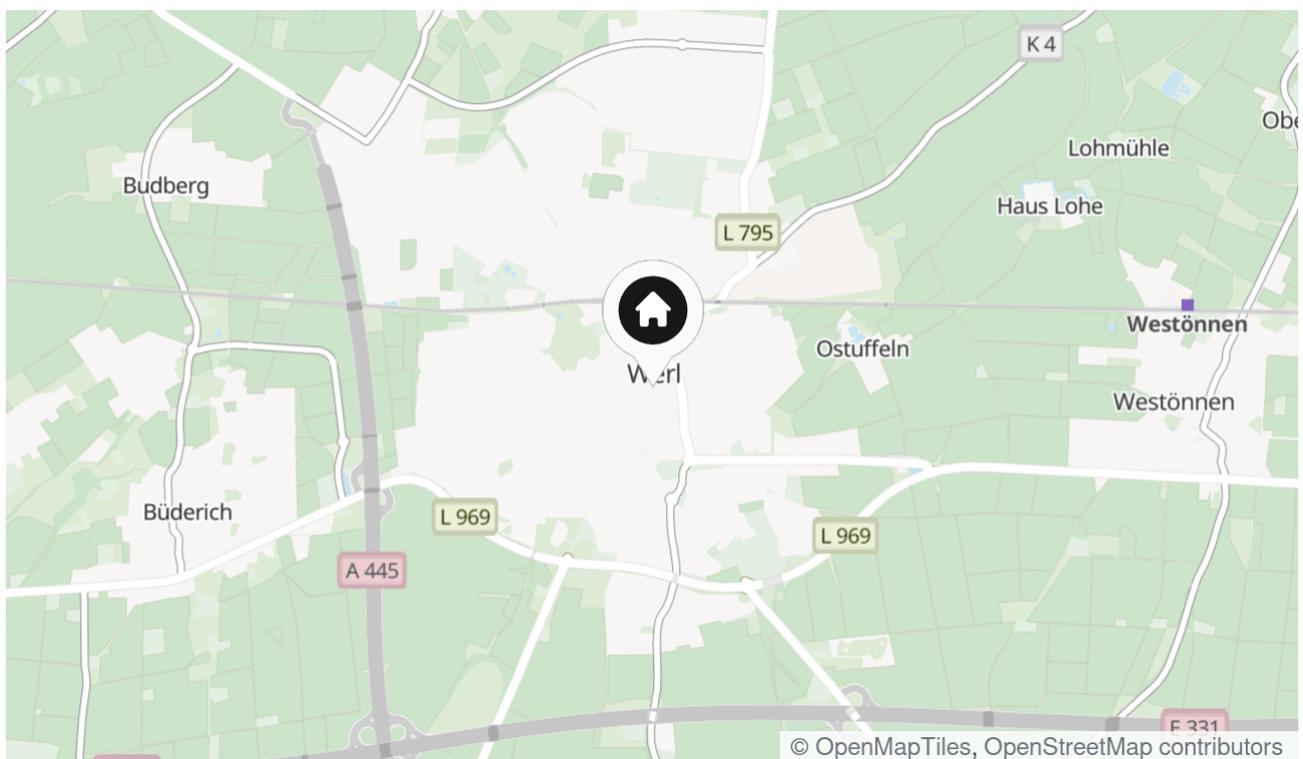
## **Sonstiges**

Wir bitten darum, sich bei Interesse mit einer schriftlichen Anfrage über unsere Homepage oder das Internetportal an uns zu wenden. Wir senden Ihnen dann umgehend ein Exposé per Email zu. Darin enthalten sind die Anschrift der Immobilie, sowie Grundrisse und weitere Fotos.

## Lage & Umgebung

59457 Werl

Das Haus befindet sich im beliebten Werler Ortsteil Büderich. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 700m. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Die Werler Innenstadt ist ca. 2,3 km entfernt und mit dem Auto, über die gut ausgebauten Radwege per Fahrrad oder mit der vorhandenen Busverbindung schnell zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**89 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**30.07.2034**







## 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)

