WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-OsYu-71258

Gepflegtes 2-Familienhaus in Bad Sassendorf – Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis	***519.000,00 €***
Provision	***4,76 inkl. MwSt inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***200,0 m²***
Grundstücksfläche	***602,0 m²***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Baujahr	*1979*
Bad	*Dusche, Wanne*
Bodenart	*Parkett, Fliesen*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Garage, Carport*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*10.06.2034*
Energiekennwert	*90,01 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*C*
Ausstelldatum	*11.06.2024*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bad Sassendorf, einer attraktiven Gemeinde im Kreis Soest in Nordrhein-Westfalen. Die Fußgängerzone, die sich unmittelbar in der nähe der Immobilie befindet, ist eine der beliebtesten und belebtesten Straßen der Stadt. Hier finden Besucher eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Cafés sowie kulturelle Einrichtungen wie das Tagungs- und Kongresszentrum.

Bad Sassendorf ist bekannt für seine heilenden Solequellen und ist daher ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Gesundheitstouristen. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den berühmten Sole-Thermen und Kurparks, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen.

Die Gemeinde bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Autobahnen A2 und A44 sind in wenigen Autominuten zu erreichen, sodass auch größere Städte wie Dortmund, Paderborn und Bielefeld gut angebunden sind.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf der Breite 33 in Bad Sassendorf! Dieses moderne und kontinuierlich modernisierte 2-Familienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie die ruhige, familienfreundliche Lage.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 200 m²:

Erdgeschosswohnung: ca. 106 m² – aktuell leerstehend und sofort bezugsfertig

Obergeschosswohnung: ca. 94 m² – derzeit vermietet

Die Erdgeschosswohnung sowie das großzügige Grundstück können bereits vorab bequem über einen 360-Grad-Rundgang besichtigt werden – so erhalten Sie direkt einen ersten Eindruck der Immobilie. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterin werden von der Obergeschosswohnung keine Bilder veröffentlicht; eine Besichtigung ist jedoch nach Absprache selbstverständlich möglich.

Das Gebäude ist voll teilunterkellert. Der Keller bietet nicht nur reichlich Abstellfläche, sondern auch praktische Nutzungsmöglichkeiten: Ein Heizungsraum, ein Waschraum sowie ein Badezimmer mit Dusche sind vorhanden. Teile des Kellers sind sogar beheizt.

Modernisierungen im Überblick (2010 bis 2024):

Neue Dacheindeckung mit zusätzlicher Dämmung

Dämmung der Außenwände

Austausch sämtlicher Fenster gegen moderne, 3-fach-verglaste Fenster

Erneuerung der Badezimmer

Hochwertige Bodenbeläge (Dielen, Parkett und Fliesen)

Ende 2024: Neue, moderne Zentralheizung eingebaut

Ein besonderer Vorteil: Die beiden Wohnungen sind bereits rechtlich getrennt, sodass ein späterer Einzelverkauf problemlos möglich ist – ideal für Kapitalanleger oder Familien mit mehreren Generationen.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet das Objekt auch praktische Außenanlagen:
Eine Garage sowie ein Carport stehen Ihnen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung und runden das Gesamtbild dieser attraktiven Immobilie ab.

Hinweis zum Energieausweis:
Der Energieausweis wurde im Juni 2024 erstellt und ist gültig. Er basiert noch auf der alten Heizungsanlage. Die Heizung wurde jedoch im Oktober 2024 erneuert. Ein neuer Energieausweis mit den aktualisierten Werten kann voraussichtlich Ende des Jahres 2025 ausgestellt werden. Bereits mit der alten Heizung erreicht das Objekt die Effizienzklasse C – mit der neuen Heizung ist von einer weiteren Verbesserung auszugehen.

Dieses moderne 2-Familienhaus bietet viele Möglichkeiten – ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage oder zur Kombination aus beidem. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sonstiges

HAFTUNG: Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Das Objekt wird im Alleinauftrag angeboten. Der Käufer verpflichtet sich, nach notarieller Beurkundung eine Provision in Höhe von 4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt. des beurkundeten Kaufpreises an uns zu zahlen. Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen kontaktieren Sie mich bitte per E-Mail: osman.yueruek@falcimmo.de

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell von mir einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es, Verkäufer, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rufen Sie uns unter der 015208546000 an. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

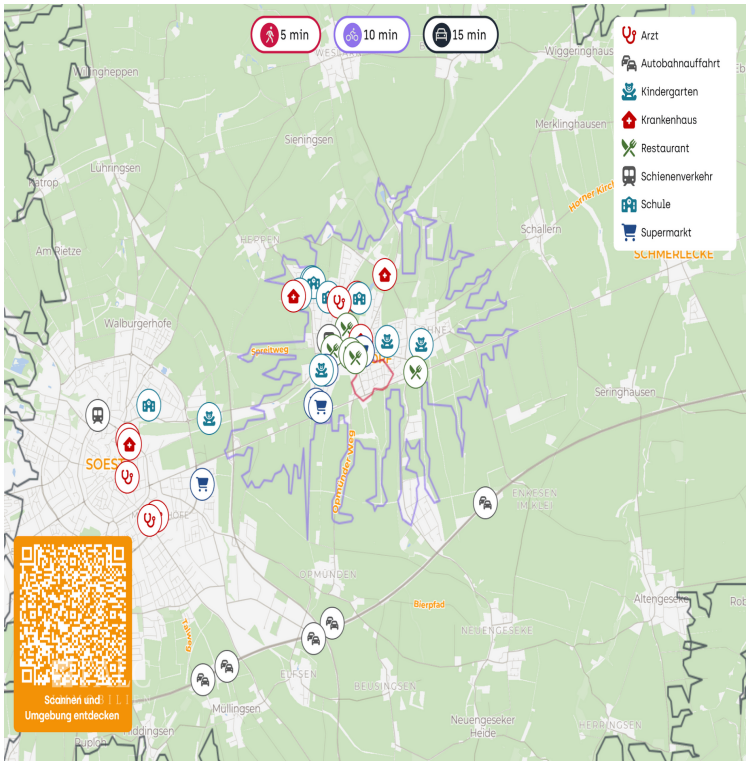
FALC Immobilien Hamm
Osman Yürük
Ostenallee 12
59063 Hamm
E-Mail: osman.yueruek@falcimmo.de

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen