



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoBa-71497

## *Ein Juwel in Herscheid: Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Sackgassenlage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **398.500,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>146,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.210,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.11.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>110,1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>11.11.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Leben, wo andere Urlaub machen*

*Elsen gehört zu Herscheid im malerischen Sauerland und bietet eine Wohnqualität, wie man sie nur noch selten findet. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und weiten Ausblicken – ideal zum Wandern, Radfahren und Durchatmen. In wenigen Minuten erreichen Sie den Biggensee oder die Fürwiggetalsperre. Ärzte, Supermärkte, Schulen und Gastronomie befinden sich im näheren Umfeld.*

## **Objektbeschreibung**

*Ein Zuhause, das Herzen höherschlagen lässt*

*Als Makler mit langjähriger Erfahrung sehe ich viele Immobilien – aber nur selten begegne ich einem Haus, das so viel Wärme, Sorgfalt und Lebensqualität ausstrahlt wie dieses. Dieses traumhafte Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Herscheid ist eines jener seltenen Objekte, die vom ersten Moment an begeistern – innen wie außen.*

*Wer hier ankommt, spürt sofort: Hier wurde mit Liebe gelebt und gepflegt. Das großzügige Grundstück, die liebevolle Ausstattung und das harmonische Gesamtbild machen diese Immobilie zu einem echten Herzensprojekt – vielleicht auch für Sie?*

*Herzlich willkommen – großzügig, hell & einladend*

*Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein weitläufiger Eingangsbereich, der nicht nur den Weg ins Obergeschoss und den Keller ebnet, sondern auch den Ton für das gesamte Haus vorgibt: hell, offen und freundlich. Zwei Treppenlifte sorgen für Barrierefreiheit und können bei Bedarf rückstandslos entfernt werden.*

*Erdgeschoss – Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre*

*Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Übergang ins Esszimmer – beide mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Verbindung von Innen- und Außenbereich ist perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Freunden. Die Küche liegt nur wenige Schritte entfernt. Ergänzt wird die Etage durch das neben dem Eingang gelegene Gäste WC. Besonders hervorzuheben ist die überdurchschnittliche Raumhöhe, die dem Wohnen ein luftiges, großzügiges Gefühl verleiht.*

*Dachgeschoss – Rückzugsorte mit Charakter*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Ob als Schlafbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice – das Dachgeschoss bietet mit seinen drei flexibel nutzbaren Zimmern viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Das Badezimmer mit Tageslicht, Wanne und Dusche ist funktional, zeitlos und bereit für erholsame Stunden. Der Spitzboden ist über eine Treppe zugänglich und dient als zusätzlicher Stauraum.***

***Kellergeschoss – funktional, geräumig und vielseitig***

***Auch im Untergeschoss setzt sich der durchdachte Eindruck fort: Zwei große Kellerräume bieten Platz für Vorräte, Hobbys oder eine Werkstatt. Der Hauswirtschaftsbereich ist für Waschmaschine und Trockner vorbereitet. Im separaten Heizungsraum befinden sich die Ölzentralheizung und die drei Kunststofftanks mit insgesamt 4.500 Litern – zuverlässig, gepflegt und voll funktionsfähig.***

***Außenbereich – ein kleines Paradies***

***Das großzügige Grundstück mit über 2.400 m<sup>2</sup> ist ein wahres Refugium: Obstbäume spenden Schatten, ein liebevoll angelegter Teich beherbergt ehemals Karpfen, und gleich drei Terrassen – zwei davon überdacht – laden zum Verweilen ein. Wer die Natur liebt, wird hier sein Glück finden: Rehe, Füchse, Ziegen und Kühe können aus nächster Nähe beobachtet werden – Idylle pur.***

***Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern verfügt auch im rückwärtigen, abgetrennten Bereich mit Ausgang ein trockenes Plätzchen für Ihre Haustiere – ideal für Hundeliebhaber.***

***Mein persönliches Fazit***

***Dieses Haus ist mehr als vier Wände und ein Dach – es ist ein Ort mit Seele. Ob als liebevoller Familienwohnsitz oder naturnahes Ruhedomizil: Dieses Objekt bietet Raum für Träume. So gepflegt, so durchdacht und mit so viel Herz – solche Immobilien sind selten geworden.***

***? Zögern Sie nicht – dieses Zuhause wartet auf seine nächste Geschichte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- Grundstück: ca. 2.210 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 146 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise - Dachgeschoss Fachwerk
- Stahlbetondecken
- Treppen mit edlem Marmorbelag
- gedämmtes Ziegeldach
- Holz-Sprossenfenster mit Isolierverglasung
- Ölzentralheizung (1987)
- 3 Kunststofftanks à 1.500 Liter
- Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze
- Garage mit elektr. Schwingtor und ca. 2,34 m Durchfahrtshöhe und 2,40 m Breite
- Überdurchschnittliche Raumhöhe für ein großzügiges Wohngefühl
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.***

***Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!***

***Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):***

***Energieausweistyp: Verbrauch***

***gültig bis: 11.11.2024***

***Baujahr des Hauses: 1987***

***Baujahr der Heizung: 1987***

***Hauptenergieträger: Öl***

***Energiekennwert: 110,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)***

***Energieeffizienzklasse: D***

***Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!***

***Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der Rufnummer 02262 980660 oder 0171 7490553***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

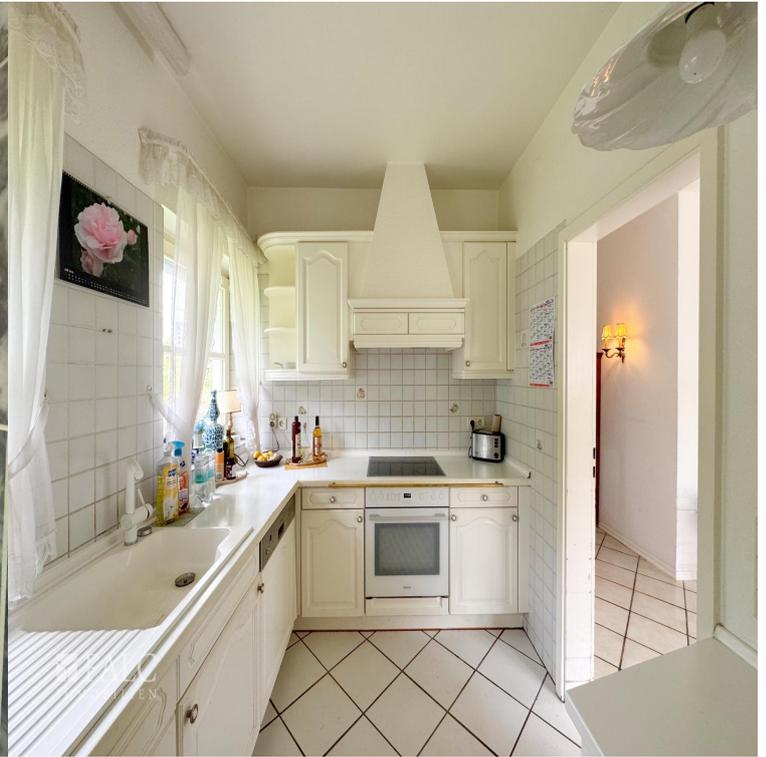
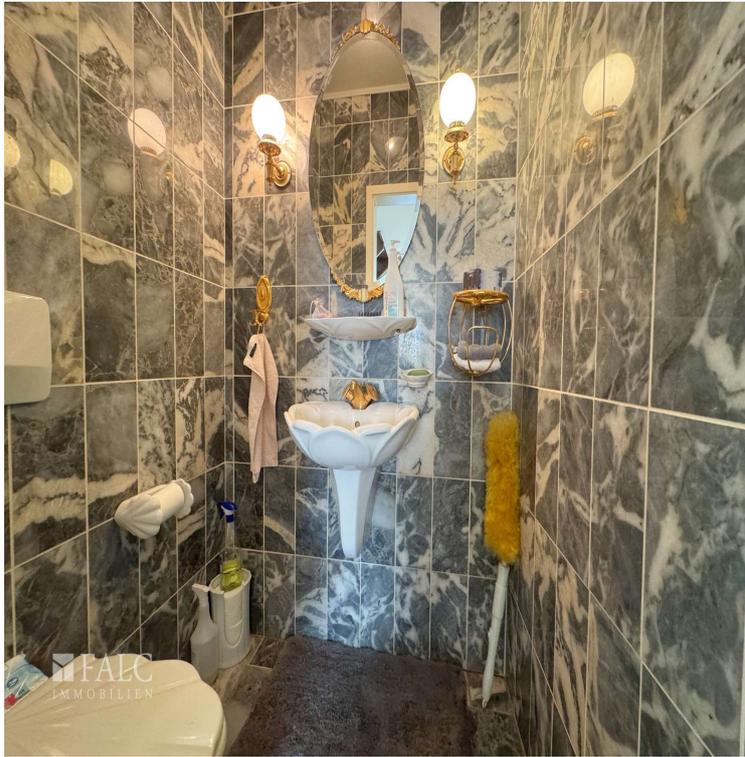
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

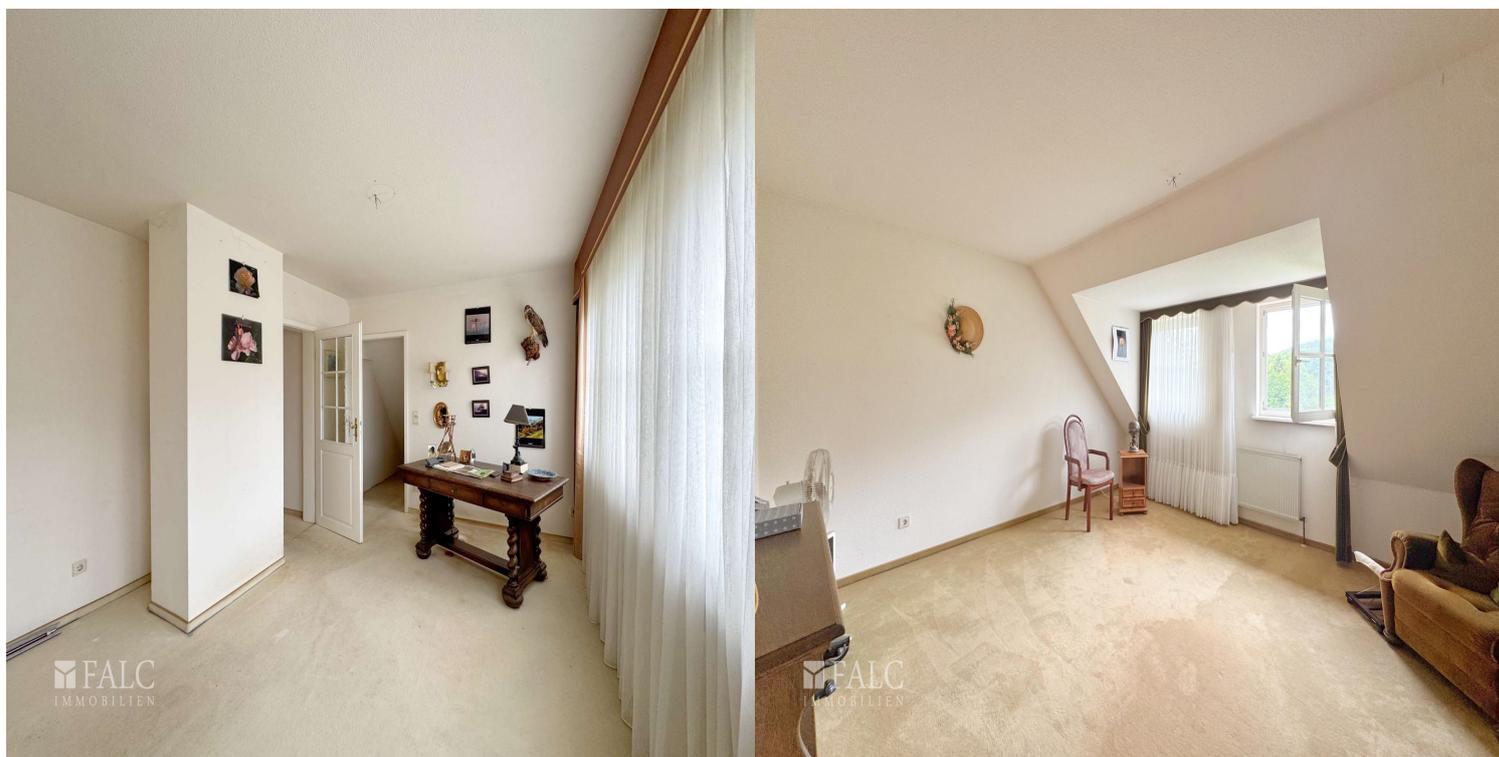
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

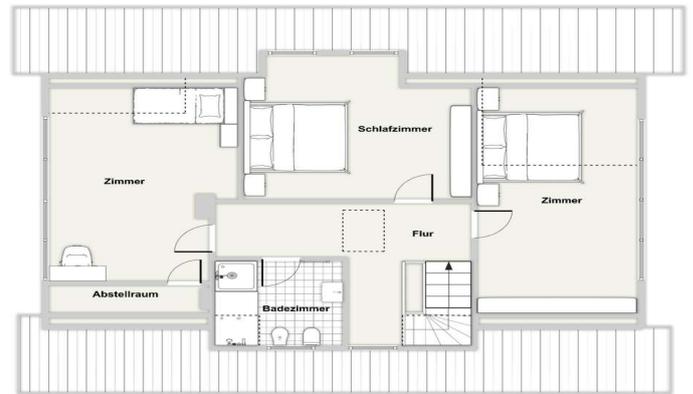
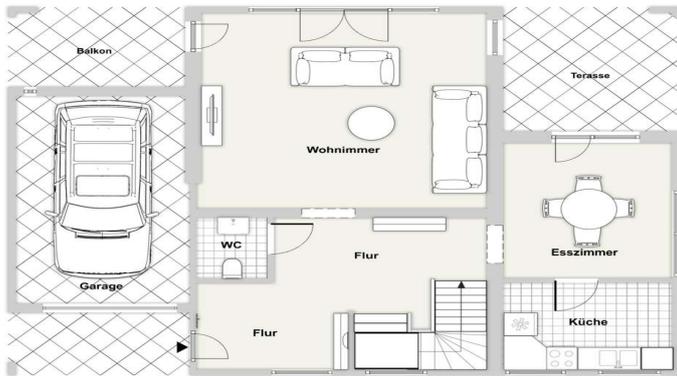
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

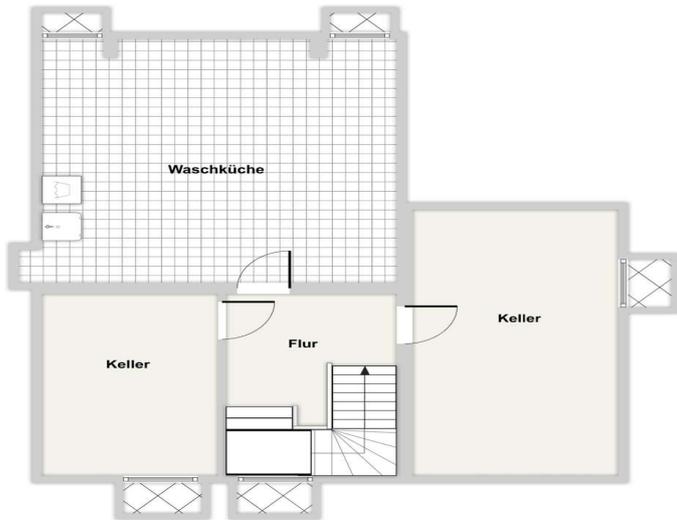
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)