

Kalletal

Kalletal-Bentorf: Kernsaniertes EFH in ruhiger Lage | Garage | ca. 120 m² Wfl. + ausgebautes DG

????????? ??????????: 25336051

Neuvorstellung

www.von-poll.com???? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 910 m²

??????? ???????: 25336051 - 32689 Kalletal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????

??????? ??????????: 25336051 - 32689 Kalletal

?? ??? ??????

???????? ??????????	25336051	????? ???????	369.000 EUR
???????????	ca. 120 m²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	4		
???????????			
???????????	1		
????? ??????????????	1959	????? ???????????????	2024
		?????????	?????????
		???????????????	
		?????????	?????????, WC ???????????????, ??????, ???????????????????? ??????????

??????? ???????: 25336051 - 32689 Kalletal

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	83.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.11.2035	????????????? ????????????????? ???????????	C
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

???????? ?????????: 25336051 - 32689 Kalletal

?? ????????



??????? ???????? : 25336051 - 32689 Kalletal

?? ????????



??????? ???????: 25336051 - 32689 Kalletal

?? ???????



??????? ???????? : 25336051 - 32689 Kalletal

?? ????????



???????? ??????????: 25336051 - 32689 Kalletal

?? ?????????



??????? ?????????: 25336051 - 32689 Kalletal

??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Kalletaler Ortsteil Bentorf auf einem großzügigen Grundstück von 910 m². Das Haus wurde vollständig saniert und modernisiert, sodass sich heute nur noch die Grundmauern aus dem Ursprungsbaujahr erhalten haben. Elektrik, Leitungen, Innenausbau, Dach, Fenster, Heizung und Fassade wurden umfassend erneuert, wodurch sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Ein Einzug ist ohne größere Renovierungsarbeiten möglich, lediglich übliche Malerarbeiten nach persönlichem Geschmack könnten noch vorgenommen werden.

Die Wohnfläche von etwa 120 m² ist sinnvoll und alltagstauglich aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann. Durch ein bodentiefes Fenster mit Griff eignet es sich bei Bedarf sogar als separater Zugang für Kunden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine offene Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Tageslicht zur Verfügung. Der ausgebaute Dachboden zählt nicht zur Wohnfläche, bietet jedoch zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten und erweitert den praktischen Nutzen des Hauses. Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen vorhanden; für den Weiterbetrieb wäre ein neuer Ofen erforderlich. Da sämtliche Anschlüsse bereits vorhanden und abgenommen sind, kann ein Austausch problemlos erfolgen.

Der Garten ist gepflegt angelegt und bietet eine angenehme Größe für Freizeit und Erholung. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine große Garage mit elektrischem Tor, die sowohl Stellfläche für ein Fahrzeug als auch weiteren Stauraum bietet. Ein Glasfaseranschluss liegt ebenfalls bereits im Haus an und ermöglicht eine schnelle Internetverbindung für das Homeoffice.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem modernen, soliden Zustand und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gut instand gehaltenes und ruhiges Zuhause suchen.

??????? ???????: 25336051 - 32689 Kalletal

??????????????? ??? ?????????

HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + ruhige Lage
- + viele Schlafzimmer
- + Kaminofenanschluss
- + große Garage
- + hochwertige Einbauküche

??????? ???????: 25336051 - 32689 Kalletal

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 83.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ???????: 25336051 - 32689 Kalletal

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com