Dreisen

# Modernisierungsbedürftiges Familienhaus mit ELW in naturnaher Lage!

***??????? ????????: 23154025***

**???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 229 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 627 m²**

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23154025 |
| ????????? | ca. 229 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 8 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 1982 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 299.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 0 m² |
| ?????? | ???????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | GAS | ?????? ?????? ????????? | 122.40 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 19.09.2033 | ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen

# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

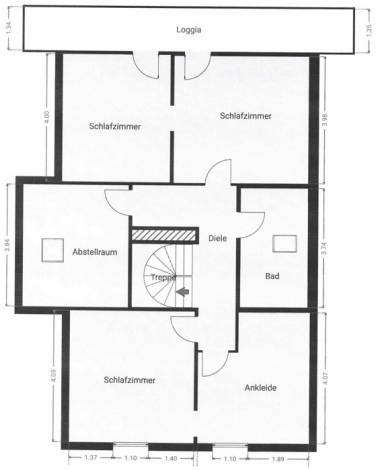
# ?? ???????

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????

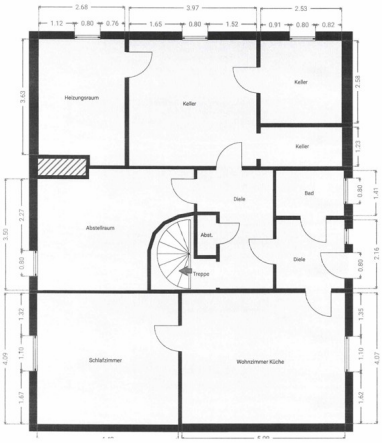
## ??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen

# ?? ???????



**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?? ???????




FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ??? ????? ????????

Wir bieten Ihnen ein massiv gebautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 229 m² auf einem Grundstück von ca. 627 m² in einer ruhigen Lage mit Feldanbindung an. Das Objekt stammt aus dem Jahr 1982. Die Bausubstanz des Hauses ist sehr gut, jedoch sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um das Haus an moderne Standards anzupassen. Das Haus eignet sich besonders für Naturliebhaber, da es sich fast am Feldrand befindet. Die Lage bietet Ihnen Ruhe und Erholung. Die Immobilie verfügt über eine vorgelagerte Einzelgarage und weitere KFZ-Stellplätze können noch auf dem Grundstück erstellt werden. Das Wohngebiet ist sehr gepflegt und gefällt durch großflächige Grundstücke. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich, von dem aus Sie in verschiedene Räume gelangen. Das Erdgeschoss umfasst einen geräumigen Wohnbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer und zwei weitere Zimmer, die je nach Bedarf als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Untergeschoß verfügt über eine Einliegerwohnung mit ca. 46 qm Wohn- und Nutzfläche. Die ELW kann durch einen separaten Eingang betreten werden. Ein direkter Zugang zum Wohnhaus ist ebenso vorhanden. Entweder eine private Nutzung ist problemlos möglich oder auch eine Nutzung als vermietet Einheit ist gut möglich. Das Dachgeschoß ist voll ausgebaut und umfasst ein Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und zwei weitere Schlafzimmer plus ein Vollbad und ein Abstellraum. Das Grundstück bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihren individuellen Gestaltungswünschen freien Lauf zu lassen. Die Lage des Hauses gefällt durch die ruhige und naturnahe Umgebung. Das Wohngebiet ist sehr gepflegt. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides und gut gebautes Einfamilienhaus mit viel Potenzial. Das Wohnhaus wurde für eine fünfköpfige Familie hergestellt. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und es zu Ihrem persönlichen Zuhause zu machen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte, klären Sie vor einem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 122.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**??????? ????????: 23154025 - 67816 Dreisen**

# ?????????? ????????????

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

Markus Platt

Petersstraße 18 ?????????
E-Mail: worms@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com