

## Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.



### Wichtiges im Überblick

Energieausweis Art	Bedarfsausweis
Firma	Thome Immobilien
Wohnfläche	174,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	884,0 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	9.00
Ort	Erndtebrück / Leimstruth
Nutzungsart	Wohnen 
Wohnen	
Vermarktungsart	Kauf 
Kauf	
Objektart	
Haus	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	215.000,00 EUR
Objektnummer	236

### Kontakt

Anrede	Herr
Name	Thome
Vorname	Matthias
Email	matthias.thome@thome-immobilien.com
Telefon	004927522029382
Handynummer	00491638757935

Willkommen zu diesem charmanten Mehrfamilienhaus in Erndtebrück, idyllisch gelegen im beschaulichen Ortsteil Leimstruth. Dieses vollständig renovierte Haus, erbaut im Jahr 1962 und der Anbau in 1993 bietet nicht nur eine hervorragende Wohnmöglichkeit, sondern auch eine attraktive Anlageoption durch die integrierte Einliegerwohnung. Es besteht die Möglichkeit, dass drei Wohnungen vermietet werden können. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>. Diese ist perfekt aufgeteilt, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden, während der Charakter des Hauses durch die hochwertige Renovierung geschmackvoll erhalten geblieben ist. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Auf dem weitläufigen Grundstück von ca. 884 m<sup>2</sup> können Sie entspannt die Natur genießen oder kreative Gartenprojekte verwirklichen. Die ruhige und zugleich gut angebundene Lage in Leimstruth macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Investoren gleichermaßen. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen, um in eine Immobilie zu investieren, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihren außergewöhnlichen Zustand besticht. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Erndtebrück, eingebettet im malerischen Ortsteil

## **Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**

Leimstruth, in Nordrhein-Westfalen. Diese Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Rothaargebirge aus, was sie zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende macht. Dank der ausgezeichneten Anbindung an das Verkehrsnetz erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und Gemeinden. Erndtebrück selbst bietet Ihnen alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung. Die Symbiose aus dörflichem Charme und optimaler Infrastrukturanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Investoren, die den besonderen Reiz des Landlebens zu schätzen wissen und gleichzeitig von einer nachhaltigen Wertentwicklung profitieren möchten.

## Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.

### Flächen

Wohnfläche	174,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	884,0 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	9.00
Anzahl der Badezimmer	3.00
Anzahl der separaten WC	2.00
Anzahl Balkone	1.00
Anzahl der Stellplätze	6
Einliegerwohnung vorhanden	✓

### Preise

Kaufpreis	215.000,00 EUR
Courtage	3,57 % inkl. MwSt
Carport	
Stellplatzmiete	0,00 EUR
Stellplatzanzahl	1
Freiplatz	
Stellplatzmiete	0,00 EUR
Stellplatzanzahl	4
Garage	
Stellplatzmiete	0,00 EUR
Stellplatzanzahl	1

### Verwaltung Objekt

Verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Infrastruktur

Distanz zu	
Distanz zur Autobahn	35,0 km
Distanz zur Grundschule	6,5 km
Distanz zur Realschule	7,0 km
Distanz zum Gymnasium	12,0 km
Distanz zum Zentrum	6,0 km

### Objektkategorie

Nutzungsart	
Wohnen	✓
Vermarktungsart	
Kauf	✓
Objektart	
Haus	Mehrfamilienhaus

### Zustand

Baujahr	1962
Zustand	Teil- / Vollrenoviert
Verkaufstatus	Offen

### Ausstattung

Keller	
Heizungsart	Zentral ✓
Befeuerungsart	Pellet ✓

### Adressdaten

PLZ	57339
Ort	Erndtebrück / Leimstruth
Land	Deutschland
Anzahl Etagen	2
Regionaler Zusatz	Leimstruth

### Energieausweis

PLZ	57339
Ort	Erndtebrück / Leimstruth
Energieausweis Art	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216.80 kWh/(a m <sup>2</sup> )
Wertklasse	F
Primärenergieträger	PELLET
Energieausweis gültig bis	2033-06-28
Baujahr gem. Energieausweis	1962
Energieausweis ist Pflicht:	Ab 1.5.2014

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Gebäude



Gebäude

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Wohnen



Wohnen

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Küche



Küche

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Flur

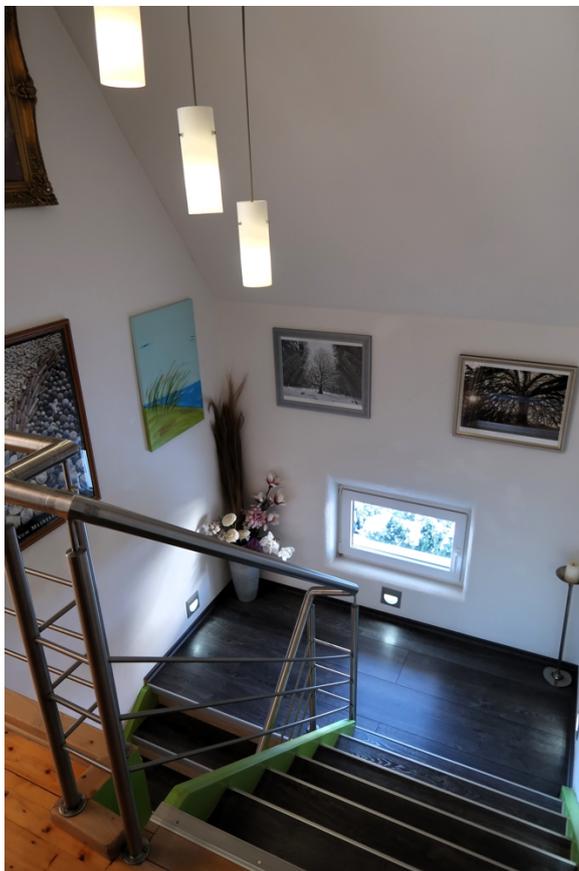


Wohnen

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Bad\_Erdgeschoss



Flur

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Küche oben



Schlafen Dachgeschoss

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Bad Einliegerwohnung



Schlafen Einliegerwohnung

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Schlafen 1 Obergeschoss

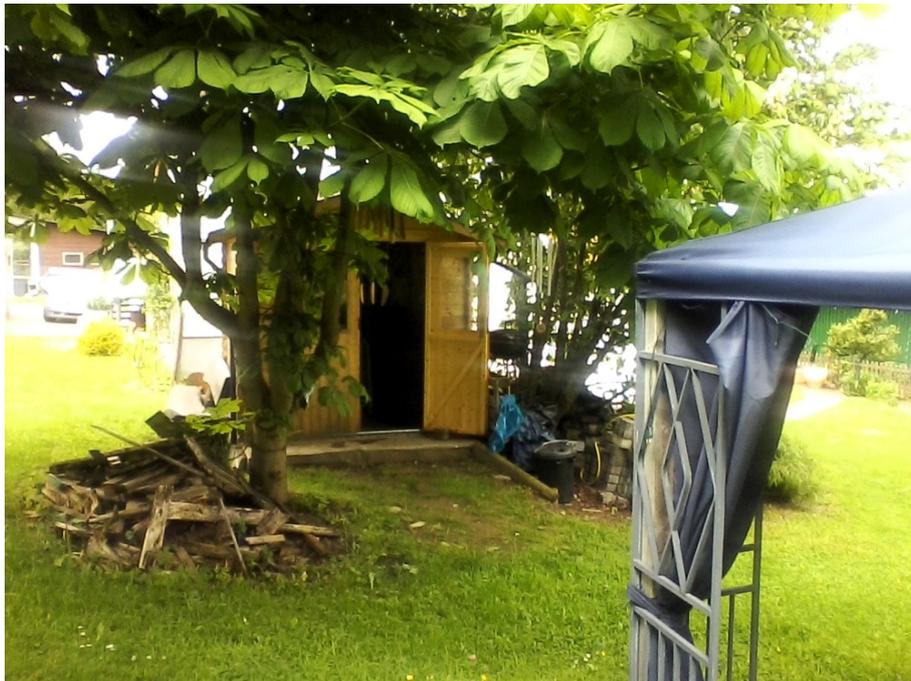


Balkon

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Garten



Gerätehaus

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Teich



Grundriss EG

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**

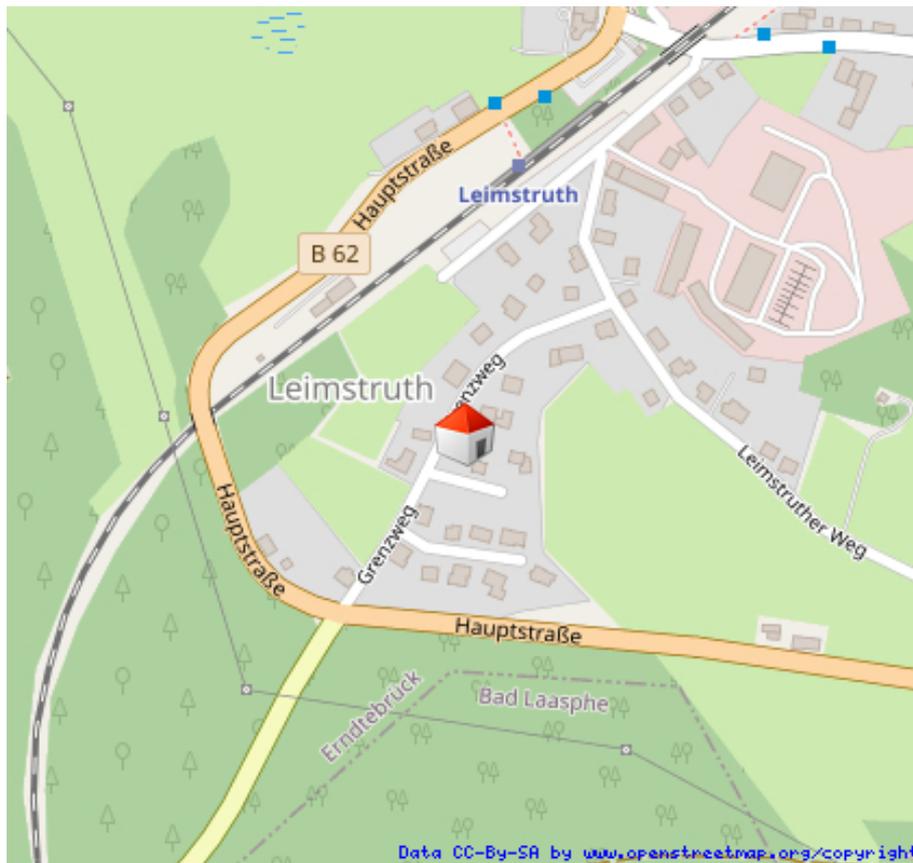


Grundriss OG



Grundriss KG

**Dieses Haus ist ein Paradies für die ganze Familie.**



Lageplan