

# SAM IMMOBILIEN

Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien

**Immobilien-Exposé**

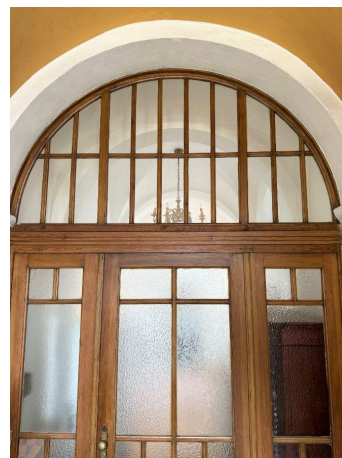
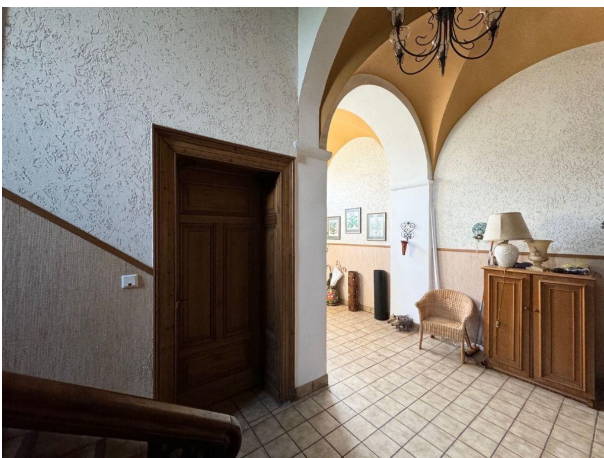
## **Liebhaberobjekt mit Geschichte in Ennepetal-Voerde!**

**Objekt-Nr.:**

**000108-2024**

## Haus zum Kauf

in 58256 Ennepetal - Voerde



## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**384 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**11**

Grundstück (ca.)

**693 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**1889**

Stellplätze

**2**

Lage/Gebiet

**Ortslage**

## Beschreibung

Sie lieben den Charme eines Altbaus? Renovierungs-/ Sanierungsarbeiten schrecken Sie nicht ab? Dann ist dies genau die richtige Immobilie!

Es handelt sich um ein massiv erbautes Mehrfamilienhaus mit Geschichte. Es wurde 1889 als Gemeindecrankenhaus errichtet, zwischen 1936 und 1964 als Bade- und Massageanstalt genutzt und Mitte der sechziger Jahre zu Wohnraum umgebaut.

Die ca. 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich aktuell über drei Etagen auf.

Im Erdgeschoss finden Sie eine geräumige 2-3 Zimmerwohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> vor.

Die 1. Etage besteht aktuell aus zwei kleineren Wohnungen, die problemlos zu einer großen Wohnetage zusammengelegt werden können.

Das Dachgeschoss mit seinen ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet 4 geräumige Zimmer und kann nach kleineren Renovierungsarbeiten bezogen werden.

Das Grundstück mit seinen ca. 693 m<sup>2</sup> besitzt rechtsseitig des Hauses eine große Hoffläche mit dahinterliegende Terrasse. Hier finden zwei PKW nebeneinander ihren Platz. Linksseitig des Hauses finden Sie Obstbäume (Pflaumen-/ Apfelbäume) vor.

Eine grüne Oase mit Terrasse, Gartenhaus und etwas Rasenfläche befindet sich hinter dem Haus.

## **Ausstattung**

Wir weisen explizit darauf hin, dass es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt.

Gerne senden wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Ausstattungsdetails.

## **Sonstiges**

Wir möchten höflich darauf hinweisen, dass die hier gemachten Angaben ausschließlich auf den von uns vom Verkäufer übermittelten Unterlagen und Daten basieren. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Besichtigungen erfolgen auf Wunsch des Verkäufers ausschließlich nur mit der Firma SAM Immobilien.

## Lage & Umgebung

58256 Ennepetal - Voerde

Ennepetal-Voerde

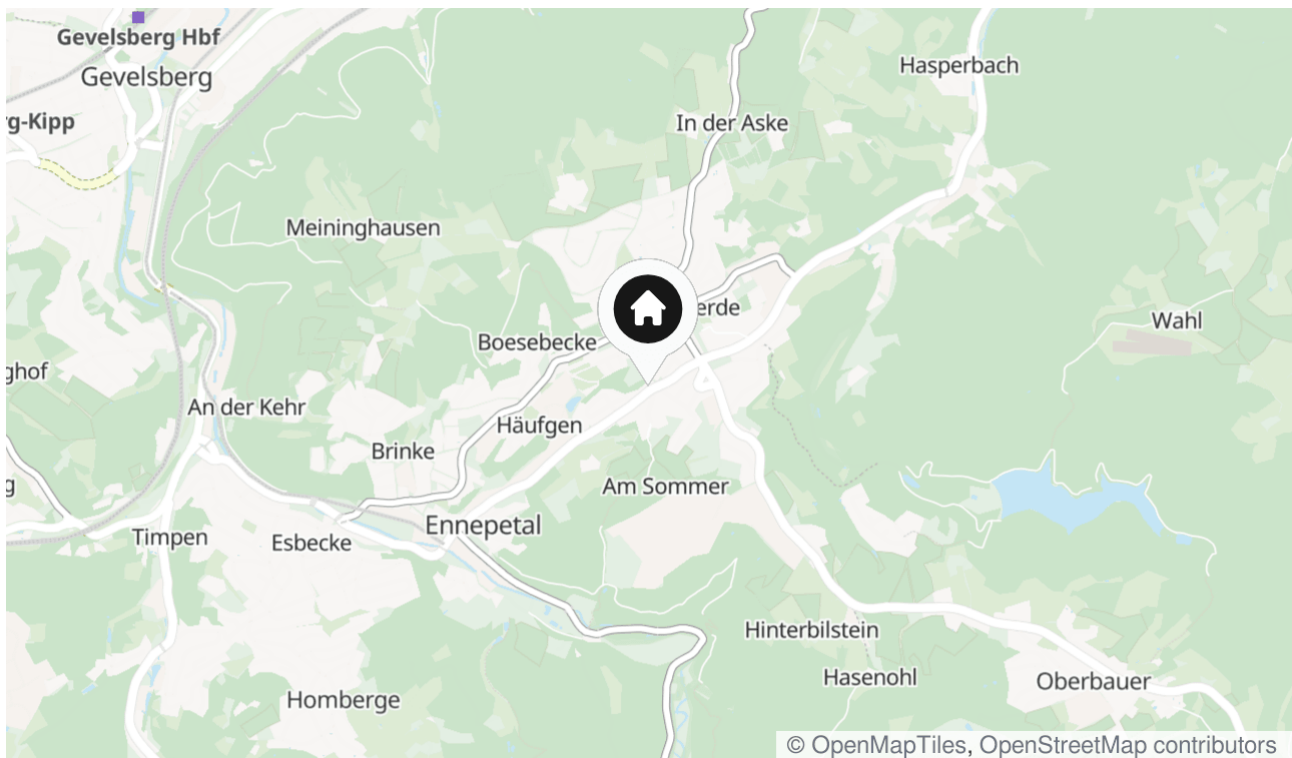
Die umliegende Bebauung besteht aus gepflegten Mehrfamilienhäusern.

Genießen Sie den Luxus einer zentralen Lage, wo Sie sämtliche Besorgungen fußläufig erledigen können. Das Voerder „Zönchen“ mit seinem Angebot an Gastronomie, Ärzten, Sparkasse, Blumenläden und Co. ist in 5 Gehminuten erreicht. Zu zwei Supermärkten (ALDI, REWE) gelangt man ebenfalls zügig zu fuß oder innerhalb von 2 Fahrminuten mit dem PKW. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung und sind entweder durch einen kurzen Gehweg oder mit dem Bus zu erreichen.

Ein hoher Freizeitwert ist garantiert. Neben dem TG Voerde ist auch ein Tennisclub und ein Fußballverein naheliegend angesiedelt.

Nur unweit Ihrer Haustür gibt es schöne Spazierwege im Grünen.

In die Nachbarstädte Hagen, Breckerfeld und Gevelsberg gelangen Sie gut und schnell mit dem ÖPNV (Bus) oder PKW. Eine Bushaltestelle befindet sich nur 50 Meter entfernt. Zur Autobahn (A1) benötigen Sie ca. 15 Autominuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**249 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

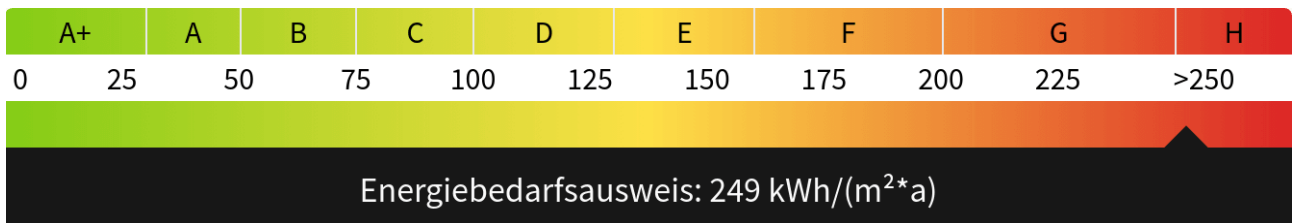
**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

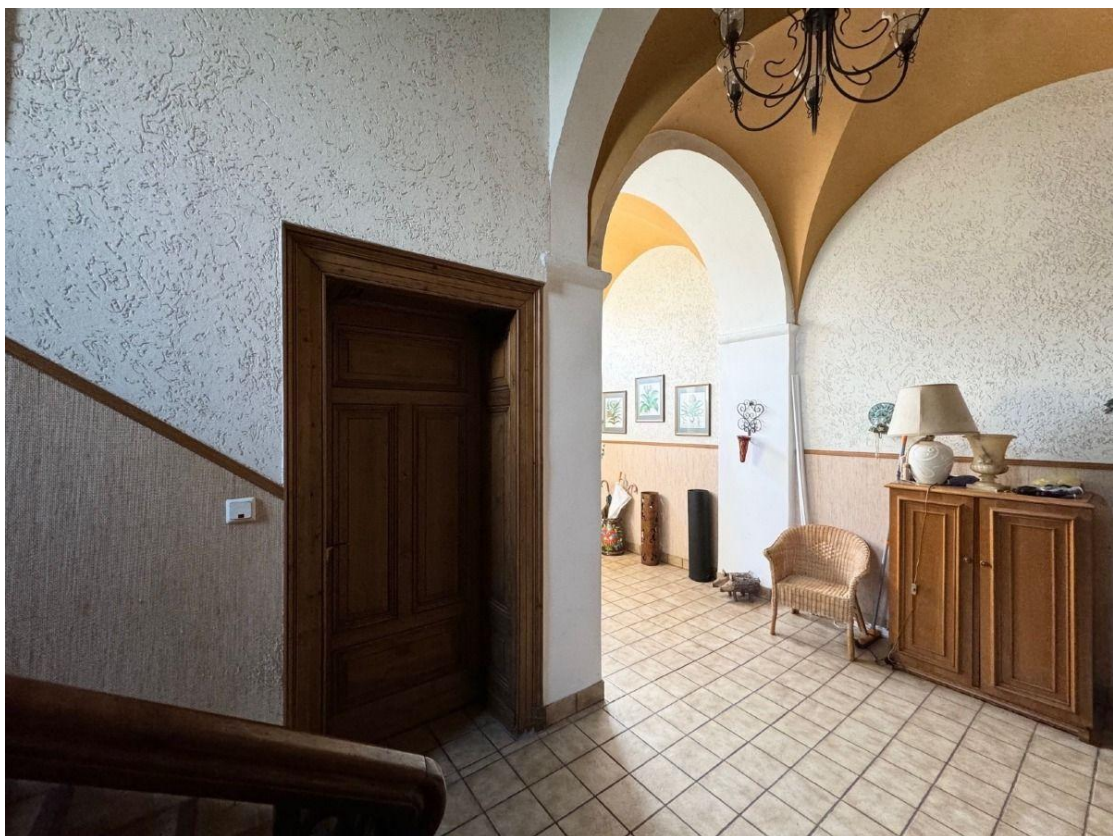
**09.04.2034**







Straßenansicht

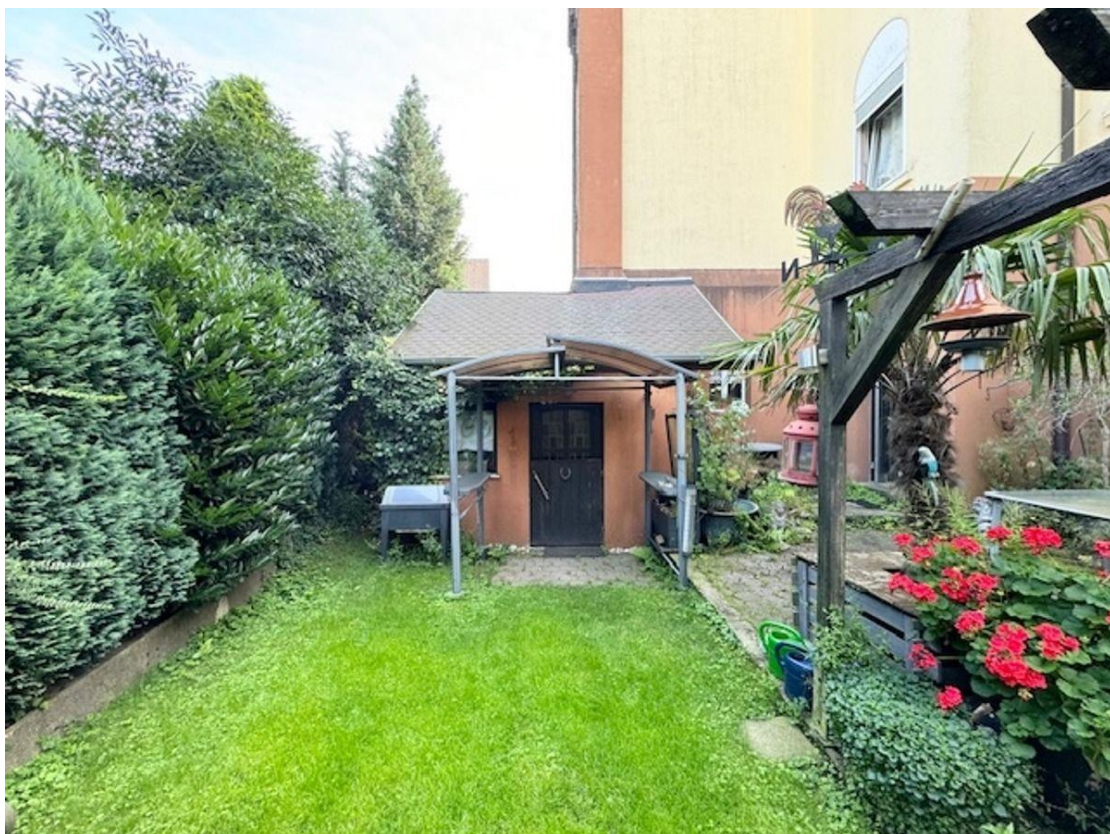


Treppenhaus





Detail Wohnungstüren



Garten hinter dem Haus



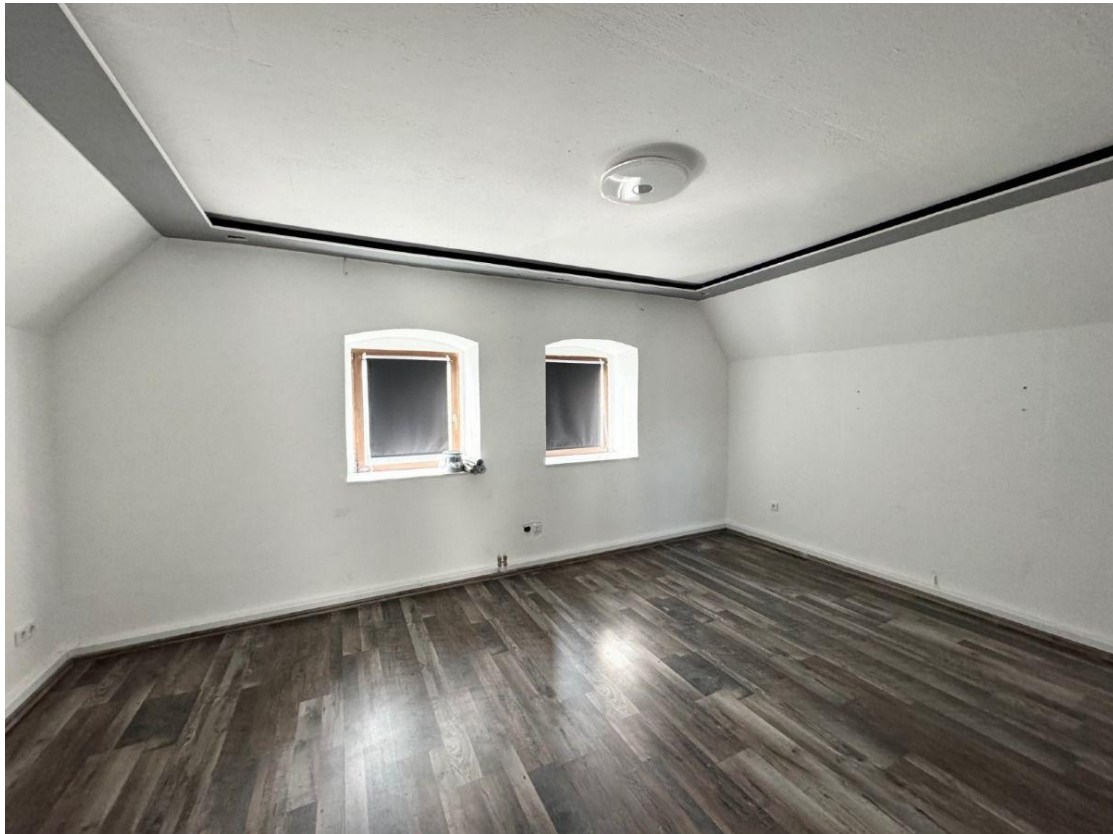


Garten hinter dem Haus

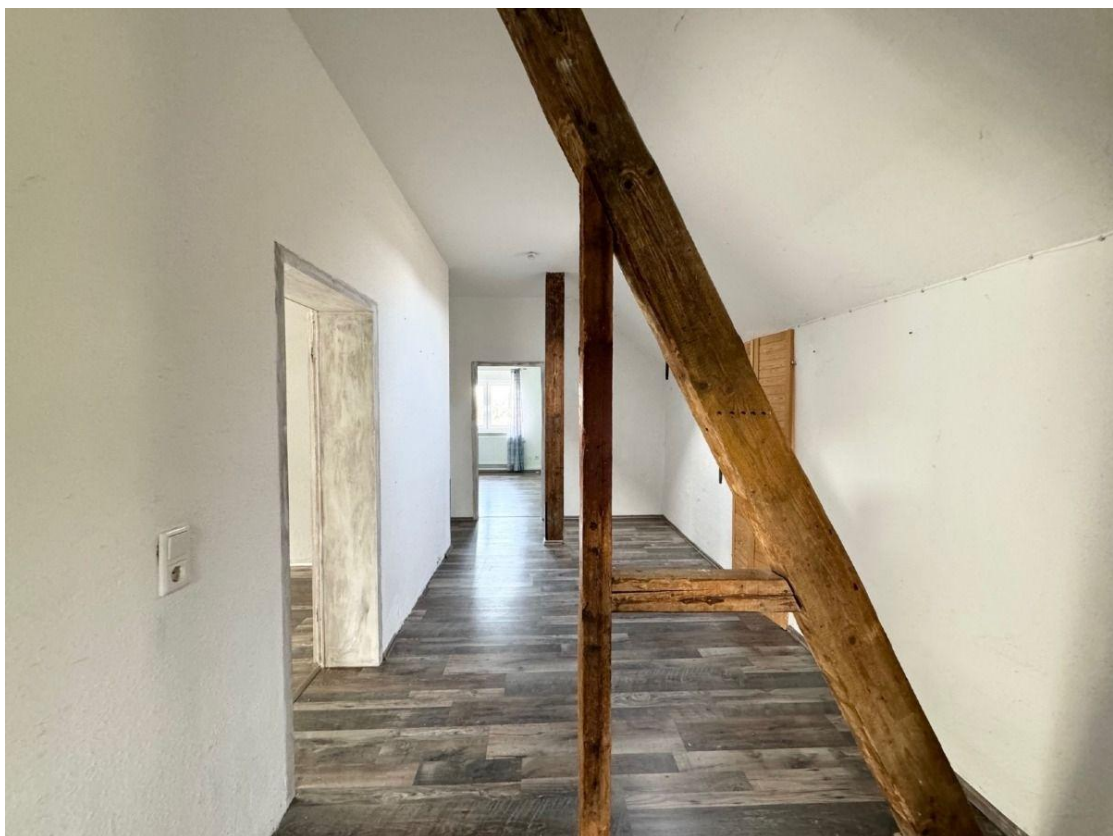


DG - Schlafen

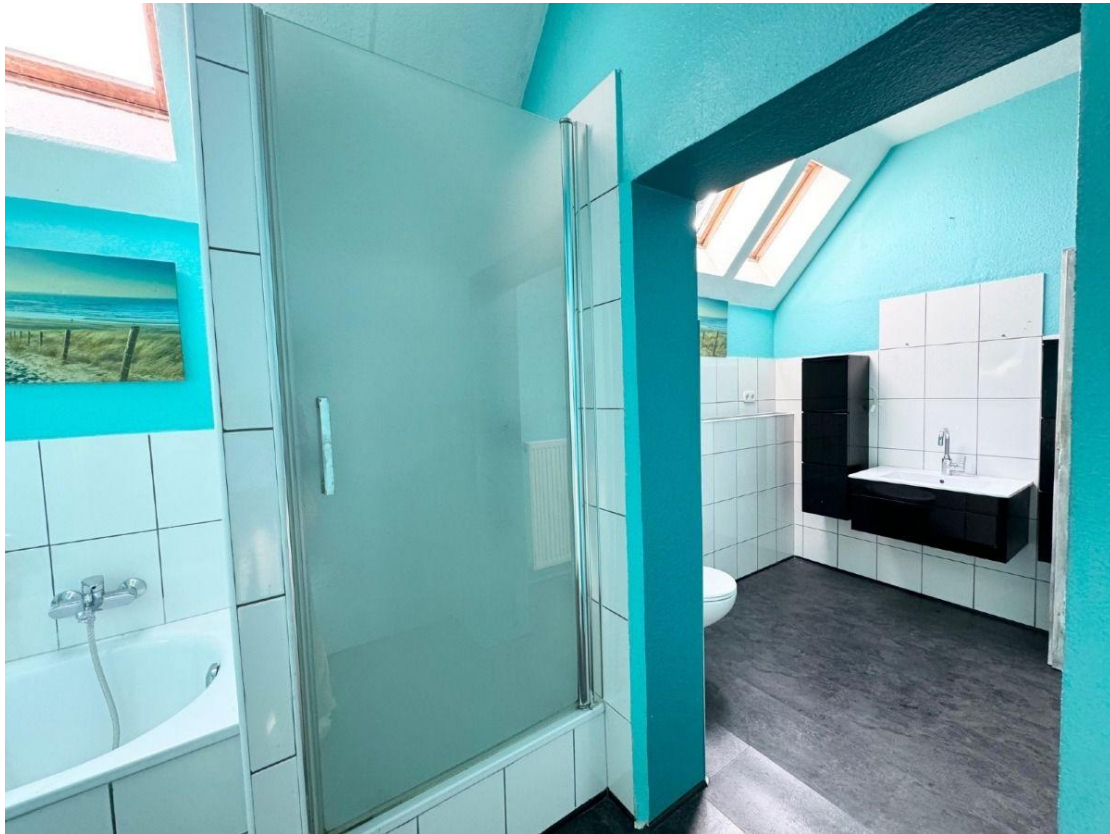




DG-Wohnen



DG-Diele



DG-Bad



DG-Küche



## Kontakt

### SAM Immobilien

Telefon: 02333/4039488

E-Mail: [s.sopp@sam-immobilien.de](mailto:s.sopp@sam-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sabrina Sopp

### Impressum

[www.sam-immobilien.de/impressum/](http://www.sam-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.sam-immobilien.de](http://www.sam-immobilien.de)

