

# SAM IMMOBILIEN

Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien

**Immobilien-Exposé**

**Ihr neues Zuhause in schönem  
Wohngebiet in Breckerfeld: Perfekt für  
kreative Handwerker!**

**Objekt-Nr.:**  
**001811-2024**

## Haus zum Kauf

in 58339 Breckerfeld



## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**113 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**283 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1950**

Stellplätze

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Ausbaustufe

**Ausbauhaus**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Dielen**

## Beschreibung

Die Immobilie wurde 1950 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und vor knapp 10 Jahren teilsaniert.

So wurden beispielsweise in 2015 im Erdgeschoss neue Fenster und eine neue Haustür eingebaut.

Das Dach wurde 2015 gedämmt und die Immobilie wird seitdem über eine Gasbrennwerttherme beheizt. Heizkörper, Sanitär- und Elektroinstallation wurden ebenfalls in 2015 komplett erneuert.

Dennoch hat die Immobilie nicht Ihren ursprünglichen Charme verloren.  
Die alten Holzdielen und eine familienfreundliche Raumaufteilung sprechen für sich.

Die Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 5 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, erstreckt sich über zwei Etagen.

Über eine Auszugstreppe gelangen Sie auf den Spitzboden, welcher weiteren Stauraum bereithält.

Das Haus ist komplett unterkellert.

Das pflegeleichte Grundstück mit seinen ca. 283 m<sup>2</sup> ist im hinteren Bereich eingezäunt.

Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen einer Terrassengestaltung umsetzen.

Das Nachbargrundstück besitzt ein Wegerecht.

Vor dem Haus gibt es eine weitere Fläche, z.B. zum Parken Ihres PKW.

Renovierungsarbeiten schrecken Sie nicht ab?

Sie sind handwerklich begabt und wünschen sich ein Zuhause in schöner Wohnlage?

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

Im Folgenden haben wir einige Ausstattungsdetails für Sie zusammengefasst, damit Sie sich im Vorfeld einen ersten Eindruck verschaffen können:

Fenster:

Es handelt sich um zweifach verglaste Kunststofffenster in weiß.

Die Fenster im Erdgeschoss wurden ebenso wie die Haustür im Jahr 2015 erneuert.

Die Fenster im Dachgeschoss stammen aus den achtziger Jahren.

Das Dachflächenfenster (Holz) in der Diele des Dachgeschosses sollte erneuert werden.

Heizung:

Beheizt wird das gesamte Haus seit 2015 über eine sich im Keller befindliche

Gasbrennwerttherme mit Außenfühler der Marke Viessmann. Ebenso wurden im Jahr 2015 in sämtlichen Wohnräumen neue Heizkörper installiert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt direkt über die Heizung.

Bad:

Das Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne, Waschtisch und WC spiegelt ein modernes Bild wieder und wurde vor 9 Jahren neu gestaltet. Es ist hellblau/ weiß gefliest und verfügt über eine Badeanne, Waschtisch und wandhängendem WC.

Ein weiteres Duschbadezimmer im Erdgeschoss ist bereits mit entsprechender Installation vorbereitet.

Die Sanitärobjekte müssen noch montiert und entsprechende Fliesenarbeiten durchgeführt werden.

Hierdurch haben Sie freie Gestaltungsmöglichkeiten und können das Bad nach Ihrem Geschmack realisieren.

Im Zuge der Baderneuerung wurden auch die Abwasserleitungen (Kunststoff) erneuert.

**Bodenbeläge:**

Es wurden die Ursprungsdielen in den Räumlichkeiten zum Vorschein gebracht.

Diese können durch einen erneuten Abschiff und einem Hartwachsöl in neuem Glanz erstrahlen.

In der Küche wurde ein Klick Vinyl Laminat verlegt, welcher erneuert werden muss.

**Innentüren:**

In 2015 wurden weiße Innentüren/- zargen verbaut.

Im Badezimmer wurde eine Milchglastür eingesetzt.

**Wandbeläge:**

Sämtliche Wände innerhalb der Wohnung sind mit Motivtapeten und Farbakzenten tapeziert.

Hier kann man seinen eigenen Geschmack einbringen.

**Elektrik:**

Der Zählerschrank inkl. der gesamten Elektrik wurde 2015 komplett erneuert.

In den Schlaf- und Wohnräumen wurde jeweils ein Sat TV-Anschluss und ein LAN-Anschluss installiert.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches 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

58339 Breckerfeld

Breckerfeld - Zentrumsnah - Sackgassenlage

Die Hansestadt Breckerfeld mit seinen ca. 9.000 Einwohnern und der überwiegend ländlichen Struktur ist beliebt bei allen Altersklassen.

Durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem in die Nachbarstädte Ennepetal, Hagen oder Halver.

Die umliegende Natur bietet einen hohen Freizeitwert.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Sackgassenlage in einem gewachsenen Wohngebiet.

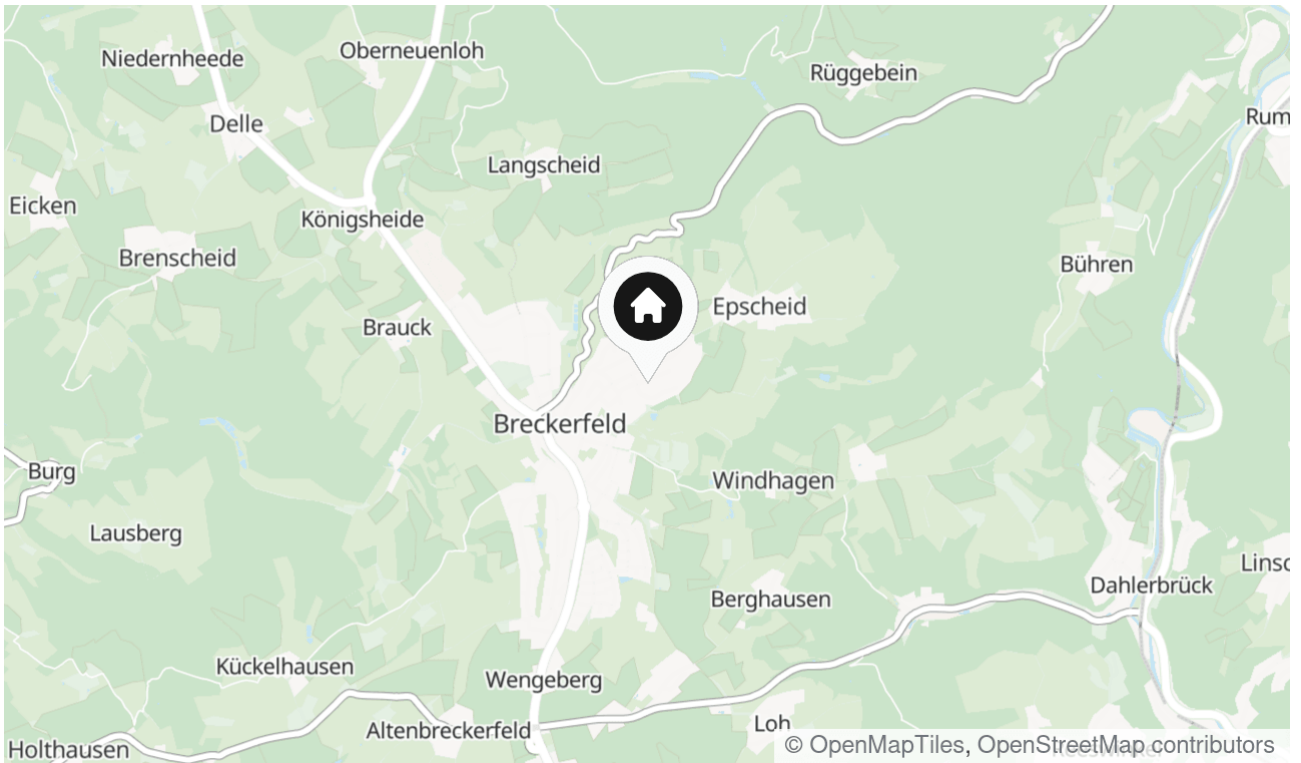
Die umliegende Bebauung besteht aus 1- und 2- Familienhäusern.

Kindergärten, Grund- und Sekundarschule sowie das Stadtzentrum mit seinen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Friseuren und Co. sind fußläufig zu erreichen.

Breckerfeld verfügt außerdem über ein gutes gastronomisches Angebot.

Auch der Sport kommt nicht zu kurz. Durch die verschiedenen Sportanlagen und dem kleinen Hallenschwimmbad, findet hier jeder eine Freizeitbeschäftigung.

Bis zur nächsten Autobahn benötigen Sie ca. 20 Autominuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

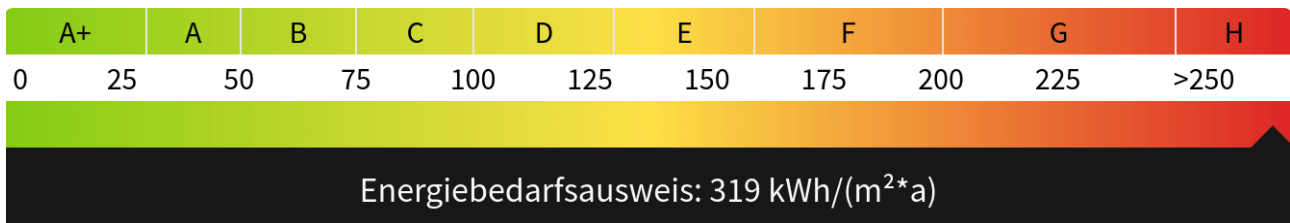
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**24.09.2034**







Bad



Gast



Kind 2



Kind 1



Küche



Schlafen



Wohnen



Ansicht



Ansicht Seite

## 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)

