Energetisch optimiertes Zweifamilienhaus in Lichtenau-Holtheim – Ein Zuhause für die ganze Familie

33165 Lichtenau

Details

ImmoNr	LN-HH-QW-4
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	275.000,00 €

Außen-Provision	3,57% Maklercourtage inkl. MwSt
Wohnfläche	ca. 168 m^2
Nutzfläche	ca. 70 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 822 m²
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213,4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	19.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Öl

Energieeffizienzklasse	G
Befeuerung	Öl
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	3 km
Dist. Realschule (km)	3 km
Dist. Gymnasium (km)	3 km
Dist. Autobahn (km)	10 km
Dist. Zentrum (km)	3 km

Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus in Lichtenau-Holtheim bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Familiendomizil, für das Wohnen mit mehreren Generationen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ein besonderes Highlight ist die umfangreiche energetische Sanierung, in die ab dem Jahr 2007 investiert wurde. So wurden unter anderem das Dach erneuert, die oberste Geschossdecke gedämmt, die Außenfassade vollständig wärmegedämmt sowie eine moderne Ölheizung installiert. Diese Maßnahmen sorgen für einen zeitgemäßen energetischen Standard und dauerhaft niedrige Energiekosten – ein großer Vorteil für die Zukunft. Die beiden Wohnungen verfügen jeweils über einen nahezu identischen Grundriss mit großzügigen 3 Zimmern. Große Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten viel Platz für die ganze Familie. Die modernisierten Badezimmer überzeugen durch ihre zeitlose Ausstattung. Die Erdgeschosswohnung begeistert mit einem Balkon, von dem Sie einen herrlichen Ausblick genießen können. Die Obergeschosswohnung ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet zusätzlich einen über eine innenliegende Treppe erreichbaren Dachraum mit ca. 14 m² Nutzfläche. Dieser zusätzliche Raum eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer und ist nicht in der Gesamtwohnfläche von ca. 168 m² enthalten. Das über 822 m² große Grundstück bietet viel Platz zum Leben und Entspannen. Der liebevoll angelegte Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein und bietet ausreichend Freiraum für Kinder zum Spielen oder für Hobbygärtner.
Einziehen, Energiekosten sparen und wohlfühlen – dieses Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort, großzügige Platzverhältnisse und eine solide energetische Ausstattung in attraktiver Lage.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im Lichtenauer Ortsteil Holtheim. Die ländlich geprägte Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.
Holtheim zeichnet sich durch seine gewachsene Dorfgemeinschaft, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und die reizvolle Landschaft des Paderborner Landes aus. Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten können direkt vor der Haustür beginnen. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe fernab des städtischen Trubels.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Die Stadt Lichtenau bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.
Lichtenau-Holtheim vereint die Vorzüge des ruhigen Wohnens im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen – ein idealer Ort für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Sonstige Angaben

Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.

BASISDATEN:

- Grundstück ca. 822 m^2
- Wohnfläche ca. 168 m^2
- Baujahr 1967
- Baujahr Heizung: 2009
- Kaufpreis: 275.000 €

ENERGIEAUSWEISDATEN:
- Energiebedarfsausweis (gültig bis 19.05.2036)
- Endenergiebedarf: 213,4 kWh/m^2*a
- Energieeffizienzklasse: G
- wesentlicher Energieträger: Oel
- Baujahr: 1967

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Ausblick genießen

zum Fußball spielen

toll aufgeteilt

Küche

Wohnbereich

Badezimmer

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Dachboden gedämmt

Garten

hereinspaziert

gute Nachbarschaft

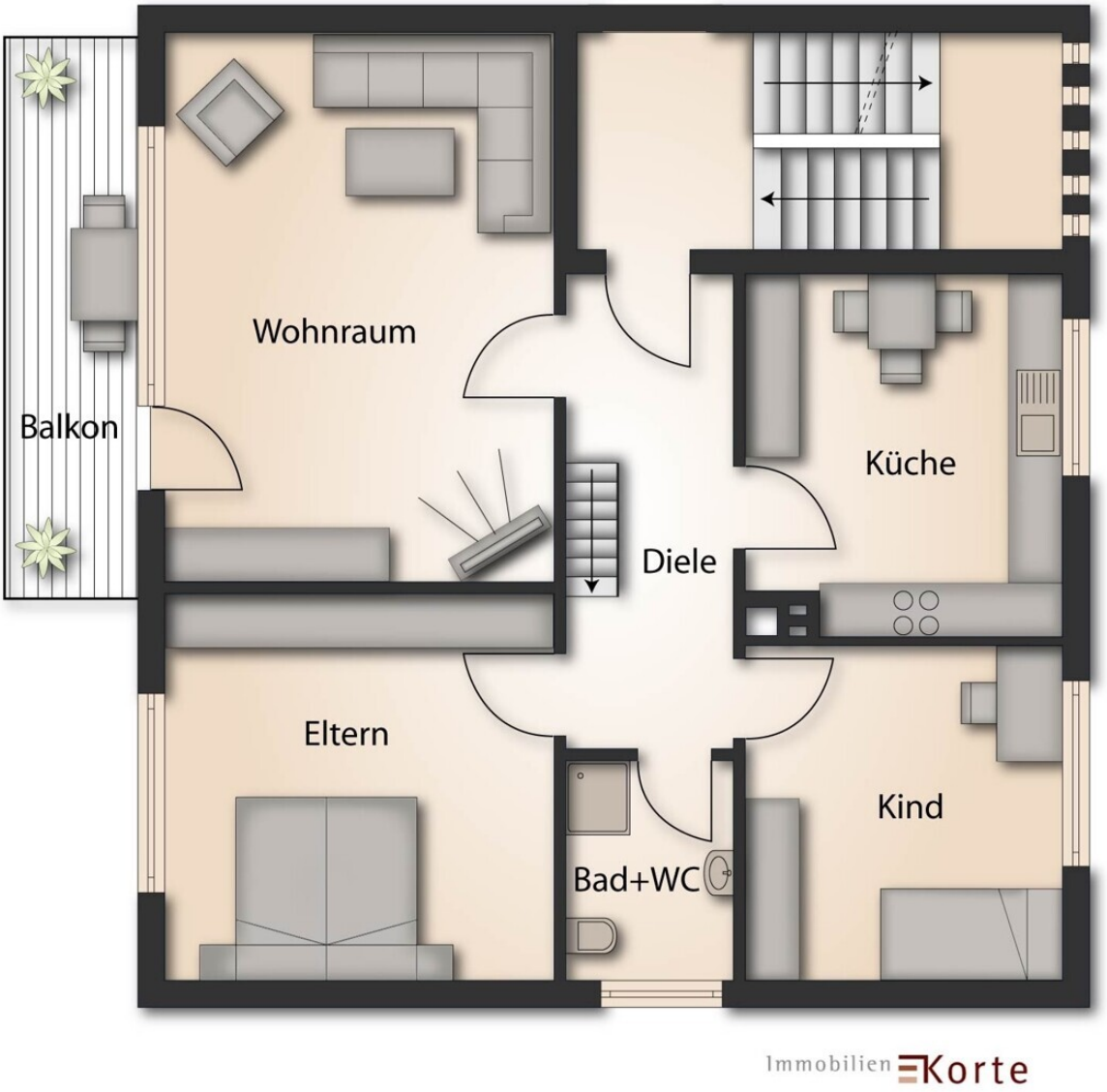
Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

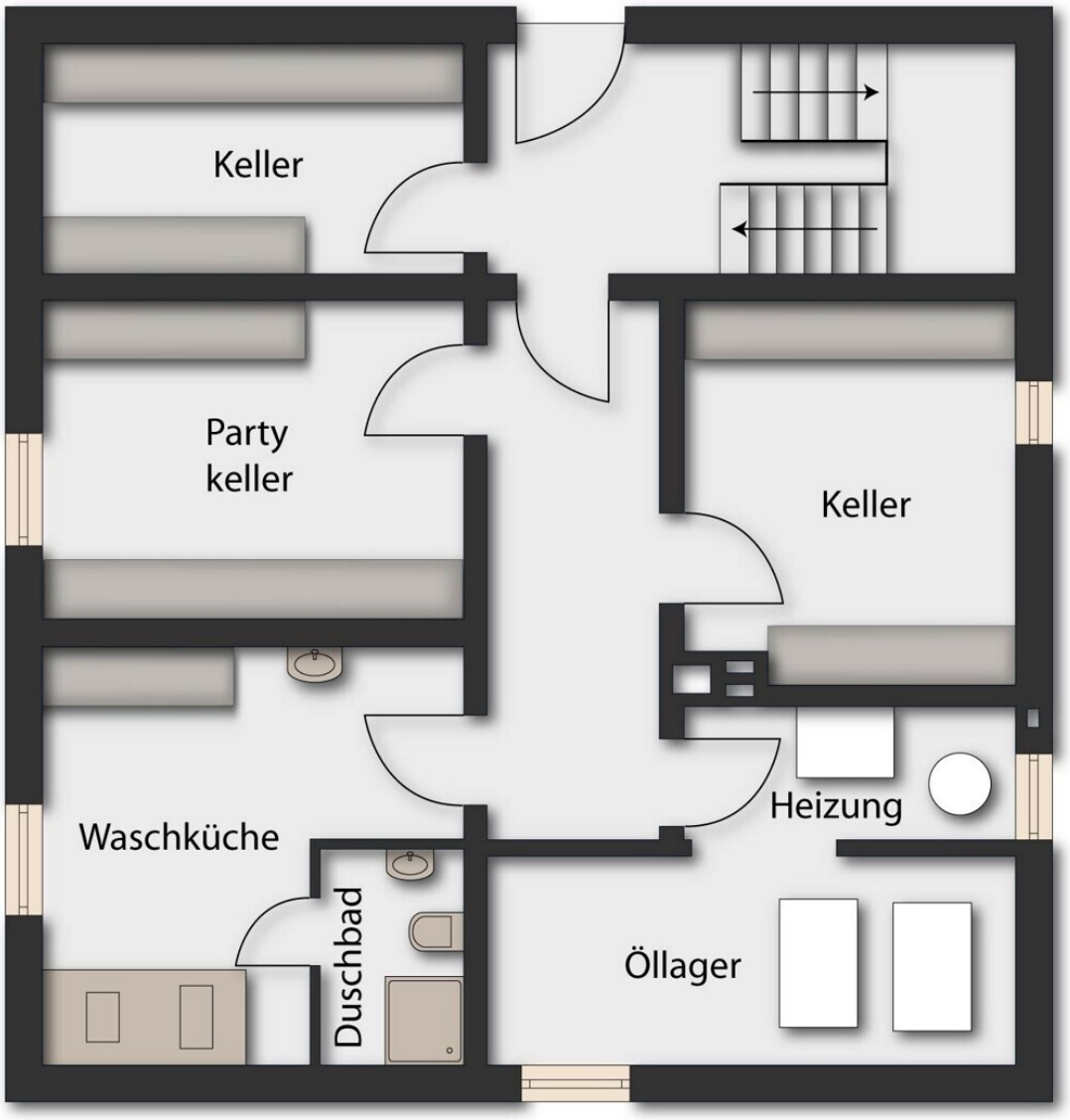
Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com



Grundriss OG

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com



Grundriss KG

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com