





Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

¹⁰⁰/₁₀₀₀ 1855
Objektnr.

 1969
Baujahr

 153 m²
Wohnfläche

 671 m²
Grundstücksfläche

 8
Zimmer

Die Immobilie

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1969 bietet eine attraktive Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Platzangebot und einem vielseitig nutzbaren Raumkonzept. In ruhiger Lage von Kalletal gelegen, eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur teilweisen Vermietung.

Auf zwei Etagen verteilt sich eine Wohnfläche von ca. 153 m² mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für einen komfortablen Alltag und unterstützen die flexible Nutzung als Zweifamilienhaus. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl gemeinsames Wohnen mit klarer Trennung der Bereiche als auch die Gestaltung individueller Wohn- und Arbeitsräume.

Das ca. 671 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Spielbereiche oder entspannte Stunden im Freien. Eine Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen angenehme Rückzugsorte für jede Tageszeit.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständige Unterkellerung, die zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bereithält und vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Vorrat oder Werkstatt eröffnet. Das Objekt verfügt auch über 3 Garagen, davon eine mit Grube für Reparaturen an Ihrem Fahrzeug.

Flächen

Wohnfläche	152,69 m²
Grundstücksfläche	671 m²
Nutzfläche	75 m²
Zimmer insgesamt	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WCs	2
Etagen	2
Außenstellplätze	2
Garagenstellplätze	3
Balkone	1
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Haustiere erlaubt	ja

Ausstattung

Die Buderus-Ölzentralheizung aus dem Jahr 2002 sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Ein großzügiger Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Ausbaureserve von ca. 50m² welche zuletzt als beheizbare Hobby- und Lagerfläche genutzt wurden. Auch eine Toilette mit Waschtisch ist bereits vorhanden.

Durch 3 Garagen und 2 Stellplätze ist auch genug Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und steht nach Vereinbarung zur Verfügung.

Befuerung	Öl
-----------	-----------

Lage & Infrastruktur

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Umgebung in Kalletal, einer charmanten Gemeinde im Herzen Nordrhein-Westfalens. Die ruhige Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur.

Das Zentrum von Kalletal ist in weniger als 12 Kilometern bequem erreichbar und ermöglicht den Zugang zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und kulturellen Angeboten. Für Pendler ist die Autobahn in einer Entfernung von rund 13 Kilometern gut zu erreichen.

Familien schätzen die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten ist nur etwa 4,6 Kilometer entfernt, während die Grundschule in circa 7,8 Kilometer erreichbar ist. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich in einer Distanz von etwa 12,2 Kilometern, was eine gute Anbindung für Schüler gewährleistet.

Erleben Sie die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Distanz zur Autobahn	12,7 km
Distanz zum Kindergarten	4,6 km
Distanz zur Grundschule	7,8 km
Distanz zur Realschule	12,2 km
Distanz zum Gymnasium	12,2 km
Distanz zum Zentrum	11,9 km

Preise

Kaufpreis	229.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	30.08.2035
Endenergiebedarf	325,00 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr (Energieausweis)	1969
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



ISBO
Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage



ISBO
Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage



ISBO
Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

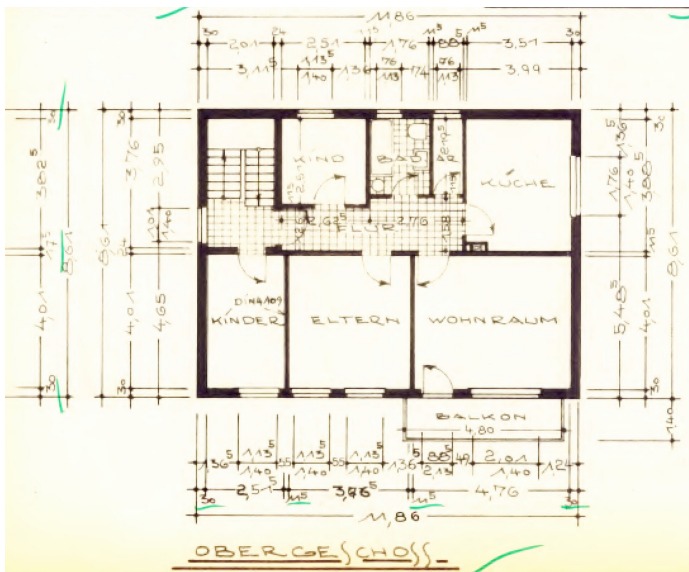
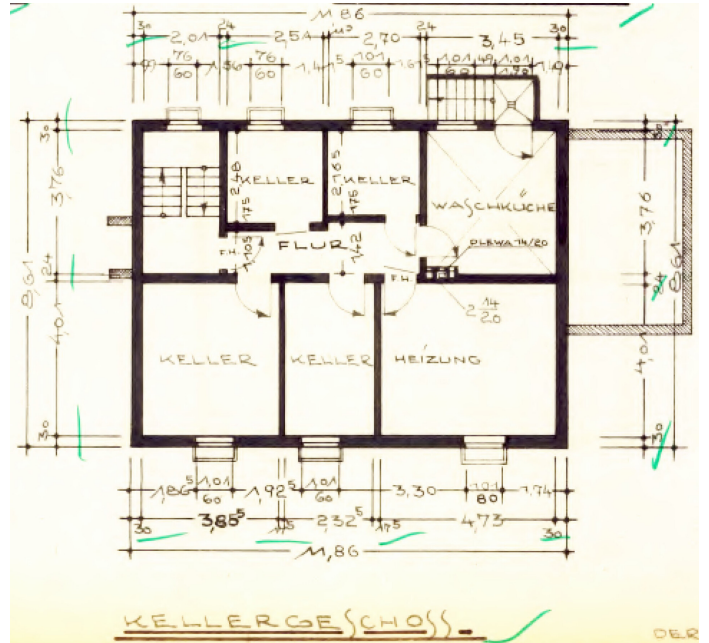
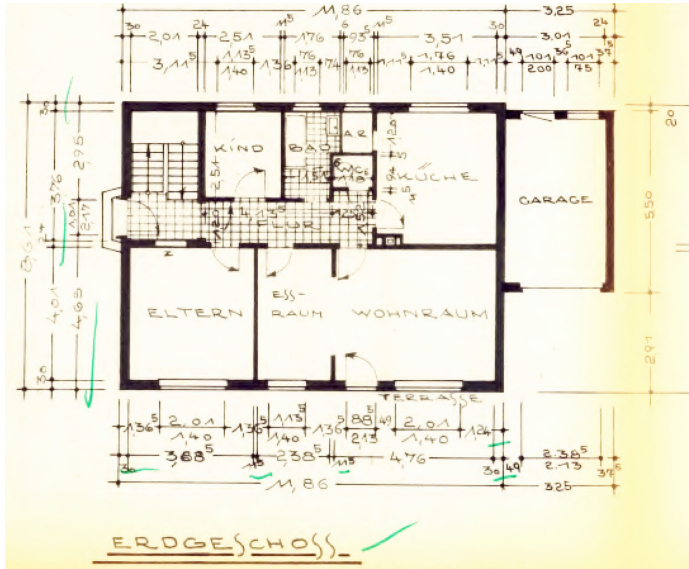


ISBO
Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage





Grundrisse



ISBO

Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Kontakt

Markus Reitemeier



**ISBO Immobilien-Service Bad Oeynhausen
GmbH**

Herforder Str. 72, 32545 Bad Oeynhausen

Telefon (Zentrale) **00495731683777**

E-Mail **info@isbo.de**
Telefon **00495731683779**
Weitere Informationen **www.isbo.de**