Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Großzügiger Bungalow mit Gartenidylle und Licht durchfluteten Räumen

Objektnummer: 26039016



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1200 m^2

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26039016
Wohnfläche	ca. 210 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

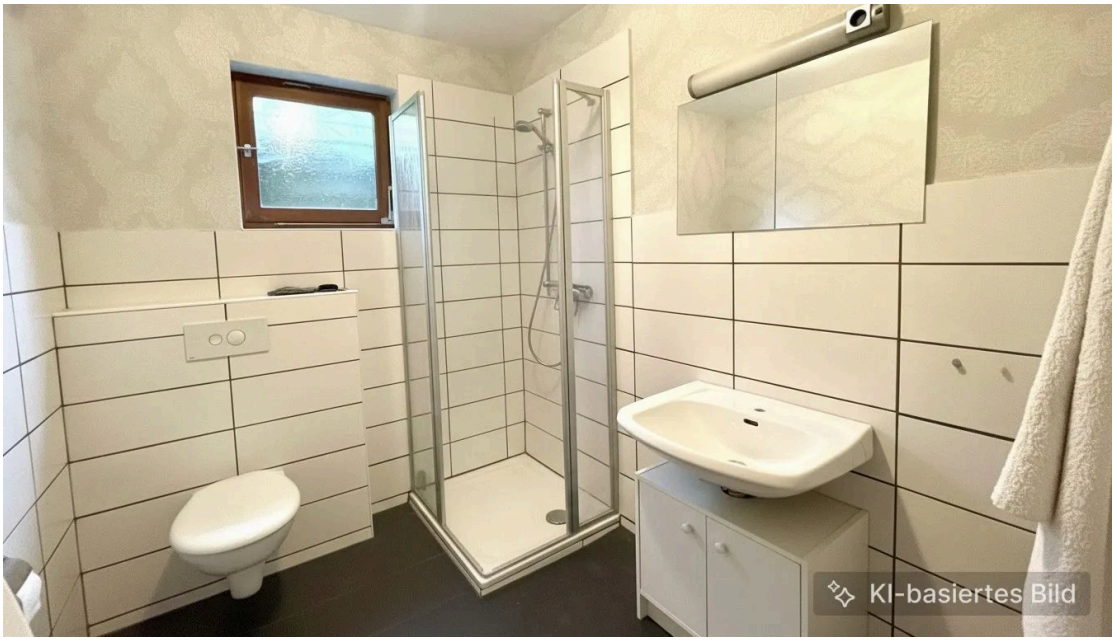
Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 210 m² und bietet insgesamt sieben Zimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen. Die Immobilie wurde 1972 erbaut und vereint zeitlose Architektur mit durchdachten Modernisierungsmaßnahmen. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2010 erneuerte Ölzentralheizung, die für eine zuverlässige Beheizung des Hauses sorgt.

Das Haus präsentiert sich mit einer klaren, modernen Linienführung im Stil der 1970er Jahre, einer weißen Fassade und dunklen, eleganten Fensterrahmen. Die großzügige, von gepflegtem Grün umgebene Straßenansicht und eine breite Zufahrt zum separaten Garagenbereich verleihen dem Anwesen einen aufgeräumten ersten Eindruck. Der Hauseingang ist über wenige Stufen, eingefasst von einer ansprechend angelegten Gartenanlage, erreichbar und bietet einen repräsentativen Empfangsbereich.

Im Inneren setzt sich der durchdachte Grundriss fort. Die Aufteilung umfasst sieben vielseitig nutzbare Zimmer und zwei Badezimmer, die optimal auf den Bedarf familiengerechten Wohnens ausgelegt sind. Besonders erwähnenswert ist das Esszimmer, das durch eine elegante Lichtkuppel mit Tageslicht versorgt wird und so eine angenehme Atmosphäre schafft. Im großzügigen Wohnbereich sorgen große Fenster für einen ausgezeichneten Lichteinfall und einen schönen Blick ins Grüne, wodurch der Raum besonders offen und freundlich wirkt.

Ein weiteres Highlight bildet die gemütliche Kaminecke im Wohnbereich, die durch sichtbare Backsteinverkleidung und offene Gestaltung zum Verweilen einlädt. Durch die fließende Verbindung zum sonnendurchfluteten Wohnzimmer und mehreren Sitzbereichen entsteht ein harmonisches Raumgefühl mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die abgehängte Holzdecke und verbaute Einbauschränke im Essbereich schaffen zusätzlichen Stauraum und geben dem Raum Struktur.

Die Küche ist praktisch geschnitten und mit einem großen Fenster ausgestattet, das beim Kochen und Arbeiten für ausreichend Tageslicht sorgt. Die vorhandenen, funktionalen Einbauten ermöglichen einen gut organisierten Küchenalltag.

Ein besonderer Vorteil ist die integrierte Einliegerwohnung mit eigenem, separatem Zugang. Sie bietet zusätzliche Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder eine Vermietung.

Der gesamte Bungalow ist durch ein Betondach ohne Holzkonstruktion gekennzeichnet und damit besonders langlebig sowie pflegeleicht. Für entspannte Stunden steht eine Terrasse zur Verfügung, die unmittelbar in den weitläufigen Garten übergeht. Dieser

bietet viel Platz für Freizeit, Hobby und gärtnerische Aktivitäten. Die erhöhte Rückseite des Hauses liegt am sanft abfallenden Hang und öffnet sich zum großzügigen, begrünten Grundstück mit reicher Bepflanzung.

Für zusätzliche Entspannung sorgt eine Sauna, die das Angebot des Hauses um einen privaten Rückzugsort für Wellness und Erholung ergänzt.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Die solide Bauweise, das erneuerte Heizsystem, die Einliegerwohnung mit separatem Zugang sowie die gelungene Verbindung aus offenem Wohnen und geschützten Rückzugsorten machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, den besonderen Charme und die vielfältigen Qualitäten dieses Bungalows persönlich zu erleben.

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Alles zum Standort

Meinerzhagen, eingebettet im idyllischen Sauerland, besticht als solide Mittelstadt mit rund 20.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ländlich-suburbanem Flair und funktionaler Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das durch eine stabile Wirtschaft mit Schwerpunkten in Metallverarbeitung, Maschinenbau und Kunststoffindustrie getragen wird. Dank der günstigen Verkehrsanbindung an die Autobahn A45 sind die wirtschaftsstarken Regionen des Ruhrgebiets und Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für berufstätige Eltern macht. Die ruhige Wohnqualität, umgeben von weitläufigen Wäldern und grünen Flächen, schafft eine behagliche Atmosphäre, die Raum für Erholung und gemeinsames Familienleben bietet.

Der Stadtteil Valbert, als charmantes Dorf innerhalb von Meinerzhagen, zeichnet sich durch seine familienfreundliche Struktur und großzügige Wohnlagen aus. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und eine enge Gemeinschaft mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Valbert bietet damit den idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Geborgenheit und eine naturnahe Umgebung legen, ohne auf die Vorteile einer funktionalen Infrastruktur verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag bereichern und das Wohlbefinden fördern. Für die jüngsten Bewohner stehen mehrere Kindergärten, wie das Evangelische Gemeindezentrum Valbert und der Katholische Kindergarten, nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die Ebbeschule-Valbert, eine städtische Gemeinschaftsgrundschule, ist in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert eine hochwertige Grundschulbildung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen in Meinerzhagen, die mit dem Bus oder Auto gut erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Ihne Apotheke sowie weitere Ärzte und Fachärzte in der Umgebung gesichert, was gerade für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen ein, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, während weitläufige Parks und Waldgebiete zu gemeinsamen Ausflügen und Erholung in der Natur einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Lidl-Supermarkt sind ebenfalls nur drei Minuten zu Fuß entfernt und ermöglichen eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, beispielsweise die Haltestelle Valbert Auf den Breien in nur zwei Minuten Fußweg, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese Lage vereint alle wesentlichen Aspekte, die Familien sich für ein harmonisches und sicheres Zuhause wünschen: eine naturnahe, ruhige Umgebung, exzellente Bildungs- und Betreuungsangebote sowie eine verlässliche medizinische Infrastruktur.

Meinerzhagen mit dem charmanten Stadtteil Valbert bietet somit die perfekte Grundlage für ein erfülltes Familienleben in einer lebenswerten und zukunftssicheren Umgebung.

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26039016 - 58540 Meinerzhagen / Valbert – Meinerzhagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Mürtz

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe
Tel.: +49 2761 - 83 594 0
E-Mail: olpe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com