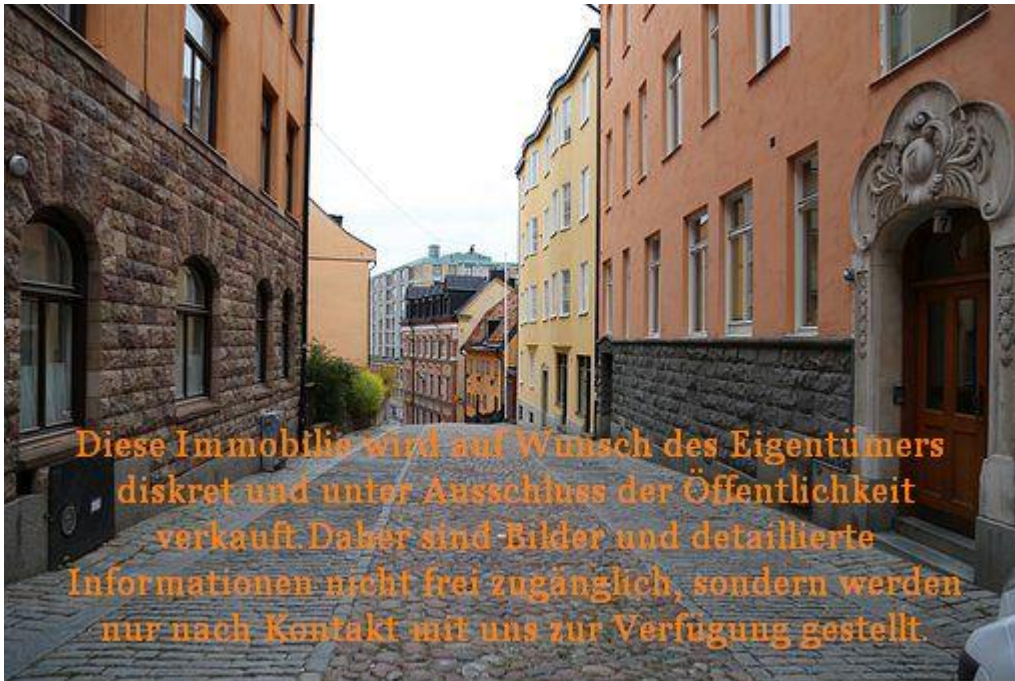




**RUHRLAND  
IMMOBILIEN  
KONZEPTE**

Angebot: 2023 | EFH-ZFH

'Idyllisches Haus in Werl (Soest) - Perfektes Zuhause für  
Naturliebhaber'



Bergstraßer Weg 13  
59457 Werl

**Ruhrland-Immobilienkonzepte**

Alte Ruhr 4 | 58739 Wickede(Ruhr)  
Telefon 02377-7868087  
info@ruhrland-immobilienkonzepte.de | www.ruhrland-  
immobilienkonzepte.de

Seite: 1

EXPOSE



# RUHRLAND IMMOBILIEN KONZEPTE

## Eckdaten

Wohnfläche / Zimmer	185,00 m <sup>2</sup> / 8
Grundstücksfläche	871,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Balkon	Nein
Geschosse	1
Frei ab	sofort
Baujahr	2000
Stellplatz / Garage	1 / 1
<b>Kaufpreis</b>	<b>379.000,00 EUR</b>
Energieausweistyp	wird erstellt
Befeuerung	Gas
Energieausweisdatum	23.11.2023
Energieeffizienzklasse	C
Energiekennwert	99 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Provision

Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 3,57 % einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar am Tage der Urkunde. Alle Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

## Ihr Ansprechpartner

### Ruhrland-Immobilienkonzepte

Alte Ruhr 4 | 58739 Wickede(Ruhr)  
Telefon 02377-7868087  
info@ruhrland-immobilienkonzepte.de | www.ruhrland-immobilienkonzepte.de



# RUHRLAND IMMOBILIEN KONZEPTE

Murat Güneser  
info@ruhrland-immobilienkonzepte.de  
Telefon: 02377-7868087 Mobil: 0176-32856825

## Lage

### Geografische Lage

Werl liegt zwischen Sauerland, Münsterland, Ruhrgebiet und Hellweg in der fruchtbaren Bördelandschaft der Werl-Unnaer Börde.

Die Stadt Werl liegt am südlichen Rand der Westfälischen Bucht. Daher ist das Geländeprofil im Stadtgebiet überwiegend flach.

Die Stadt Werl liegt im Westen des Kreises Soest am Rande von Sauerland, Münsterland und Ruhrgebiet. Sie besteht aus 10 Ortsteilen: Blumenthal, Budberg, Buderich, Hilbeck, Holtum, Mawicke, Niederbergstraße, Oberbergstraße, Sönnern und Westönnen.

Während die Umgebung eher ländlich geprägt ist, gibt es in Werl vor allem Industrie-, Handels-, und Dienstleistungsgewerbe.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtbereich von Werl vorhanden. Schulen, Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sportangebote und Museen.

### Verkehr Infrastruktur

Werl verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt liegt an der Autobahn A44, die eine wichtige Ost- West- Verbindung in Deutschland darstellt. Darüber hinaus ist Werl durch verschiedene Bundesstraßen gut angebunden. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busse sichergestellt, und der nächste größere Bahnhof ist in Soest.

Die nächste Bushaltestelle ist 0,1 km Luftlinie entfernt. Es besteht Anbindung an den Bahnhof Werl. Der Regionalbahn-Bahnhof Werl liegt in ca. 1,0 km Entfernung (Luftlinie) vom Objekt.

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 0,3 km. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Werl gegeben.

## Objektbeschreibung

Ideal für Tierbesitzer! Ihr Hund wird das schöne große 250 m<sup>2</sup> Grundstück lieben!

Ein geräumiges Haus mit einem großzügigen Grundstück – ideal für Haustiere! Dieses charmante Zuhause bietet nicht nur genügend Platz im Inneren, sondern auch eine weitläufige Außenfläche, perfekt für Ihre pelzigen Freunde, um herumzutollen und zu spielen. Die großzügige Umgebung schafft eine wunderbare Umgebung für Haustiere, um sich auszuleben und sich wohlfühlen.

Willkommen in einem Haus, das nicht nur für Menschen, sondern auch für Ihre tierischen Begleiter geschaffen wurde.

### Ruhrland-Immobilienkonzepte

Alte Ruhr 4 | 58739 Wickede(Ruhr)  
Telefon 02377-7868087  
info@ruhrland-immobilienkonzepte.de | www.ruhrland-immobilienkonzepte.de



## RUHRLAND IMMOBILIEN KONZEPTE

Bei diesem Einfamilienhaus handelt es sich um ein eingeschossiges nicht unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss umfasst eine Diele mit Zugang zu einem Gäste-WC, einem Hauswirtschaftsraum, einem Wohn-/Esszimmer mit Kochnische und zu einem Flur. Vom Flur sind 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC erreichbar. Vom Wohn-/Esszimmer mit offener Küche ist der Wintergartenanbau erreichbar.

Das Dachgeschoss ist von der Diele aus zugänglich. Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst einen Flur mit Zugang zu 3 Schlafzimmern sowie einem Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Der Spitzboden ist über eine Holzklapptreppe vom Flur aus erreichbar. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und wurde für Abstellzwecke genutzt.

### Gartenanlage

Hinter dem Einfamilienhaus befindet sich ein großer Garten mit Rasenfläche, Blumenbeeten und Sträuchern. Es ist traumhaft. Tierfreunde und natürlich die Tiere selbst werden begeistert sein.

Im Garten hinter dem Einfamilienhaus befindet sich ein Gartenhaus in einfacher Holzbauweise, eine überdachte Terrasse und eine Überdachung an der Nordwestseite des Hauses. Weiterhin befindet sich im Garten ein Plateau, das über eine 4-stufige Betontreppe erreichbar ist.

Der Garten ist durch eine Hecke eingefriedet. Es befinden sich zwei Holztore als Zugangstore zum Garten nordwestlich und südöstlich neben dem Haus, sowie ein Holztor zur Straße mit öffentlichen PKW-Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze.

### Ausstattung

### Sonstiges

#### Ruhrland-Immobilienkonzepte

Alte Ruhr 4 | 58739 Wickede(Ruhr)  
Telefon 02377-7868087  
info@ruhrland-immobilienkonzepte.de | www.ruhrland-immobilienkonzepte.de