

# Exposé

Verzauberndes Grundstück mit bestehenden Gebäuden zu Verkaufen



Adresse: Hellweg 37, 45721 Haltern am See

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6
<b>Grundstücksgröße</b>	798 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1899

**Kaufpreis: 260.000€ (provisionsfrei)**

KONTAKT: LAMPKA-IMMOBILIENMANAGEMENT, TELEFON: 0163/4645091

E-MAIL: INFO@LAMPKA-IMMOBILIENMANAGEMENT.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



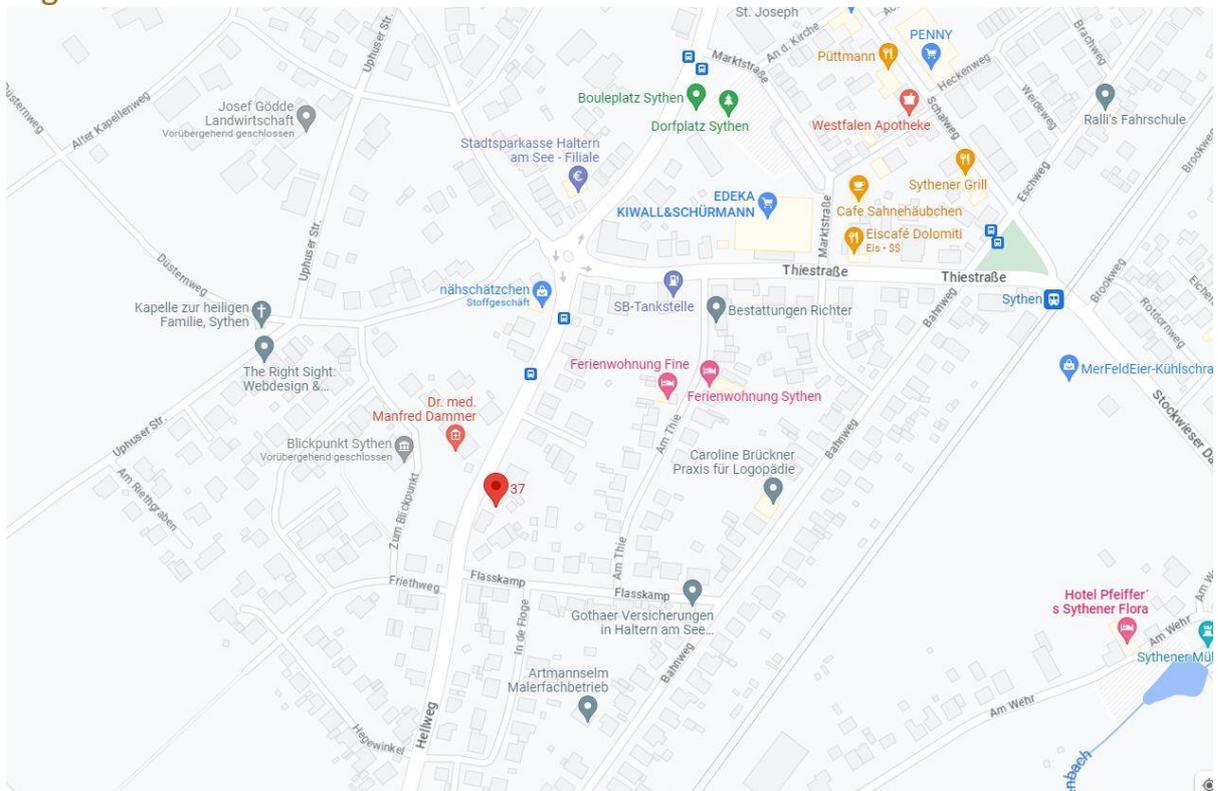
Seitenansicht mit Garage



Ansicht über die Straße

## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

#### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 0,4 km
<b>Schule/Grundschule</b>	Ca. 0,7 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 0,6 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 0,2 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 0,4 km
<b>Autobahn</b>	Ca. 4,5 km
<b>Krankenhaus</b>	Ca. 3,9 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 0,6 km
<b>Halterner Stausee/Stadtmühle</b>	Ca. 2,2 km



Vorderansicht



Prächtiger Baum und Buschbestand rund ums Haus



Seitenansicht mit Garageneinfahrt



Hauseingang Innen

## Objektbeschreibung

---

Das 1899 erbaute Haus bietet vielerlei Möglichkeiten, von einer liebevollen Renovierung unter Erhaltung des ursprünglichen Flairs bis hin zum Abriss!

Da dieses Objekt nicht unter Denkmalschutz steht, stehen Ihnen alle Optionen der Gestaltung Ihres zukünftigen Hauses offen.

Für dieses Haus sind auch keine Baulasten eingetragen. Energie (Strom, Gas) und Wasserversorgung sind zentral im Keller (s.Bild) gelegen.

Die große Anzahl an Räumlichkeiten bieten viele kreative Verwendungsmöglichkeiten.

Das Gästehaus im Garten ist mit seinem offenen Kamin und Bad schon ein Highlight auf hohem Niveau.

Kleintierhaltung mit 2 separaten Anbauten ist für Kaninchen und Hühner Freunde gut möglich.

Große Einfahrt mit zahlreichen Parkmöglichkeiten und großer Garage lässt für Familien mit mehreren Fahrzeugen allen Freiraum, der heutzutage nicht selbstverständlich ist.

Die Fenster und Dämmung der Außenfassade sowie Ausbesserungen im Dachbereich müssen saniert werden. Es besteht augenscheinlich Schimmelbefall in einigen Ecken, welcher unbedingt geprüft und durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden muss.

**Es ist ein besonderes Anwesen für Menschen mit Visionen und Vorstellungskraft, was man in der besonderen Lage, mit den räumlichen Möglichkeiten noch bezahlbar für sich und die eigene Zukunft erreichen kann.**



Wohnzimmeraussicht zum Garten



Haustreppe zum Obergeschoss



Flur Obergeschoß



Wohnzimmeraussicht zum Garten 02



Wohnzimmer zur Gartenseite



Wohnzimmer zur Straße



Wohnzimmer Längssicht



Badezimmer 01



Badezimmer 02



Obergeschoß Flur



Obergeschoß Zi.1



Obergeschoß Zi.1



Obergeschoß Zi.2



Obergeschoß Zi.2



Obergeschoß Zi.3



Obergeschoß Zi.3



Eingang Gartenhaus



Bad/WC Gartenhaus



Gartenhaus Wohnbereich 01



Gartenhaus Wohnbereich 02



Garage mit Elektroantrieb



Garage zu dem Hinterausgang



Lagerraum hinter der Garage 01



Lagerraum hinter der Garage 02



Kellerraum 01



Kellerraum 02



Kellereingang, Gas & Stromanschluß, Warmwasserbehälter



Energieraum gesamt

## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Freistehendes Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Hellweg 37 in Haltern-Sythen
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Haltern-Sythen

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	260.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Leerstand
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei

## Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 798 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl separater WCs</b>	2
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerräume</b>	2

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	1899
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,50 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	Teilkeller
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 Außenstellplätze 1 Garage
<b>Elektroinstallation</b>	2-adrig
<b>FI-Schalter</b>	nicht vorhanden

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	1980
<b>Befeuern</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Gartenausgänge Wohnzimmer</b>	2
<b>Separater Kellereingang</b>	ja
<b>Kamin/Ofen</b>	vorhanden
<b>Rollläden/Jalousien</b>	Ja

## Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	743 Haltern am See
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	529
<b>Eingetragene Grundstücksgröße</b>	798 m <sup>2</sup>
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein

## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Herr Lampka
<b>E-Mail-Adresse</b>	info@lampka-immobilienmanagement.de
<b>Telefonnummer</b>	0163 / 4645091
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 08-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Internet</b>	www.lampka-immobilienmanagement.de
<b>Offene Besichtigung</b>	Nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir ihnen gerne nach persönlicher Nachfrage zu.