



OBJEKT 134299340

## Wunderschönes, topsaniertes Fachwerkhaus

32825 BLOMBERG

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold  
Tel.: 017661504768  
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1784
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 113,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 109 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Heizung
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Terrasse vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	278,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

150.000,00 €

KÄUFERPROVISION

2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding  
Büroleitung  
info@anding-immobilien.de

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1784 besticht durch seinen klassischen Altbaucharme und die traditionelle Fachwerkhau-Bauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 Quadratmetern auf einem ca. 109 Quadratmeter großen Grundstück bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Der Gebäude ist in einem sanierten Zustand und die Gas-Heizung sorgt für wohlige Wärme. Eine Terrasse lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und gemütliche Stunden zu verbringen. Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz. Für die

Sanierung wurden Lehmsteine und Lehmputze verwendet und das Dach wurde mit Tonziegeln eingedeckt.

Das Einfamilienhaus verfügt über mehrere geräumige Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, eine gemütliche Küche sowie ein Gäste-WC.

Im Hausanschlussraum befindet sich die Heizung und Haustechnik sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine. In diesem Raum geht eine Treppe in einen Kellerraum, welcher als Abstellraum dient.

Das Obergeschoss bietet Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ein Büro. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Sauna. Über eine Holzstiege gelangt man ins Dachgeschoss, welches viel Ausbaupotential hat. Im Dachgeschoss wurde 2022 ein bodentiefes Fenster eingebaut.

Die Lage des Einfamilienhauses ist ruhig und dennoch zentral gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die historische Bausubstanz und der gepflegte Zustand des Gebäudes verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Eine ideale Immobilie für Liebhaber von Altbauten, die den einzigartigen Flair und die Geschichte schätzen.

## LAGE

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Seitenstraße in der historischen Altstadt von Blomberg, einer beschaulichen Stadt in Nordrhein-Westfalen. Der historischen Altstadt zeichnet sich durch seine grünen Straßen und die freundliche Nachbarschaft aus. Fußläufig erreichbar sind ein Supermarkt, eine Grundschule und verschiedene Spielplätze, die das Quartier besonders familienfreundlich machen.

Blomberg ist eine historische Stadt mit einer malerischen Altstadt, die von Fachwerkhäusern aus dem 16. Jahrhundert geprägt ist. Eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés laden Bewohner und Besucher zum Verweilen ein. Zudem bietet die Stadt ein breites kulturelles Angebot mit Veranstaltungen wie dem jährlichen Stadtfest und verschiedenen Museen.

Die Region um Blomberg ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und Seen. Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten und können ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren unternehmen. Zudem sind Ausflüge in die nahegelegenen Naturparks und Naturschutzgebiete ein beliebtes Freizeitvergnügen für Jung und Alt.

## AUSSTATTUNG

- 1990-1995 Neues Dach, neue E-Leitungen und Abflussleitungen laut den Vorbesitzern
- 1998 Gasanschluss, Installieren einer Heizung inklusive, Leitungen und Heizkörper
- 2000 Fenster und Außentür. Die Außentür ist ein Unikat und von einem Ortsansässigen Schreiner angefertigt worden.

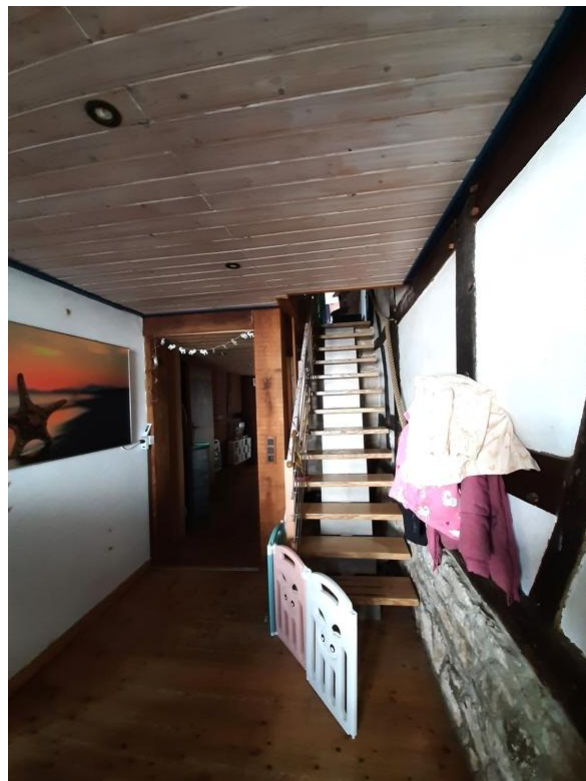
- 2001 -2006 Erneuern der Außenwände inklusive verrotteter Balken. Die Außenwände wurden so wie es früher gemacht wurde mit Lehmkugeln und Lehm gedämmt. Der Anbau ist Dämmwolle gedämmt und mit Echtholz Lärche Verkleidet.
- 2004 Echtholz Fichtenboden im Schlafzimmer verlegt
- 2005 Eine Maßangefertigte Treppe wurde eingebaut
- 2006 Einbau der Windfangtür und Windfang sowie Neuer Fußboden im vorderen Flur und Küche mit Echtholzlärche
- 2008 Badezimmer mit maßangefertigter Sauna und Gäste Toilette Neue Fußböden im Anschluss Flur und Wohnzimmer mit Echtholz Eichendielen verlegt
- 2009 OG offener Raum mit Bruchstein Verblender
- 2010 Innen Balken freigelegt und die Wände mit Lehm verputzt
- 2014 Vordere Fassade instandgesetzt
- 2018 Maßanfertigung Küchenmöbel (kann abgelöst werden)
- 2022 Mit dem Dachausbau begonnen
- 2023 Laminat OG Flur und Gästezimmer

#### SONSTIGES

-Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.



Hauseingang



Flur



Gäste-WC im Erdgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Wohnzimmer



Terrasse



Hausanschlussraum



Schlafzimmer





Schlafzimmer



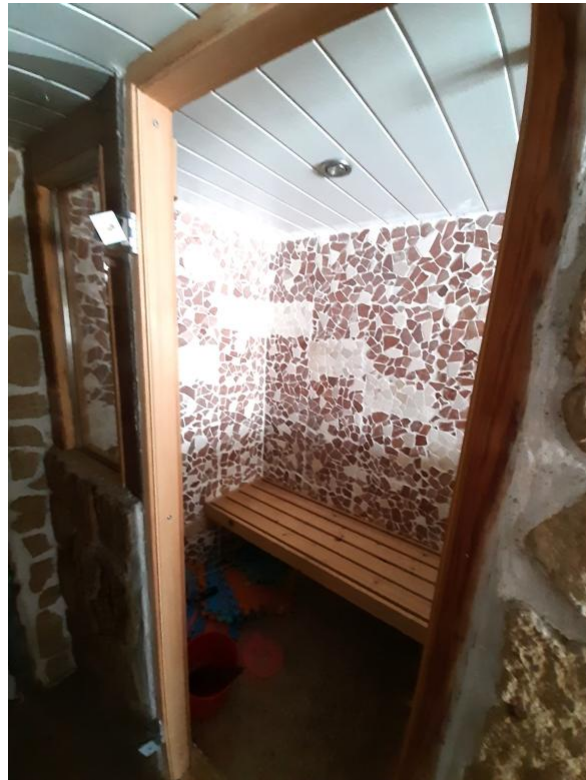
Badzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Sauna



Sauna



Flug Obergeschoss



Kinderzimmer



Dachgeschoss



Außenansicht



Hauseingang



Flur



Gäste-WC im Erdgeschoss





Gäste-WC im Erdgeschoss