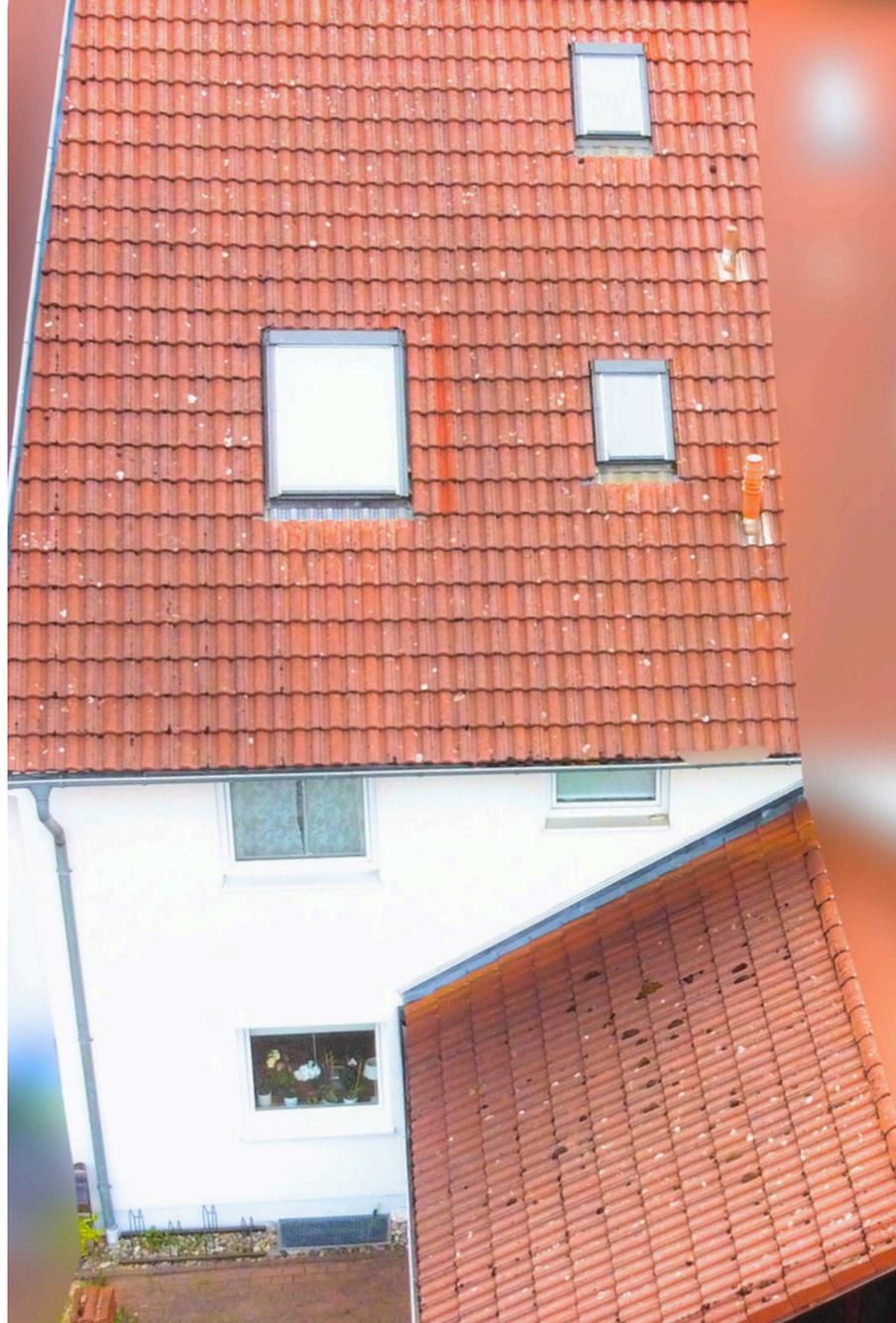




Kaufpreis

Ideal für die junge Familie



EXPOSÉ

Familien- freundliches Reihenmittelhaus

Direkt von den
Eigentümern!
Provisionsfrei!

Marina Vogt
Stefan Hollenberg
Kaiser-Otto-Ring 6
34431 Marsberg



EXPOSÉ

Familien- freundliches Reihenmittelhaus

Direkt von den
Eigentümern!
Provisionsfrei!

Marina Vogt
Stefan Hollenberg
Kaiser-Otto-Ring 6
34431 Marsberg

Das erwartet Sie in diesem Exposé:

04 | Erster Überblick

06 | Erdgeschoss

13 | Obergeschoss

19 | Dachgeschoss

23 | Kellergeschoss

20 | Carport

26 | Garten

30 | Fläche/Bach

33 | Wissenswertes

36 | Energieausweis

37 | Ausstattung

40 | Marsberg

42 | Kontakt

43 | Rechtliches



Erster Überblick

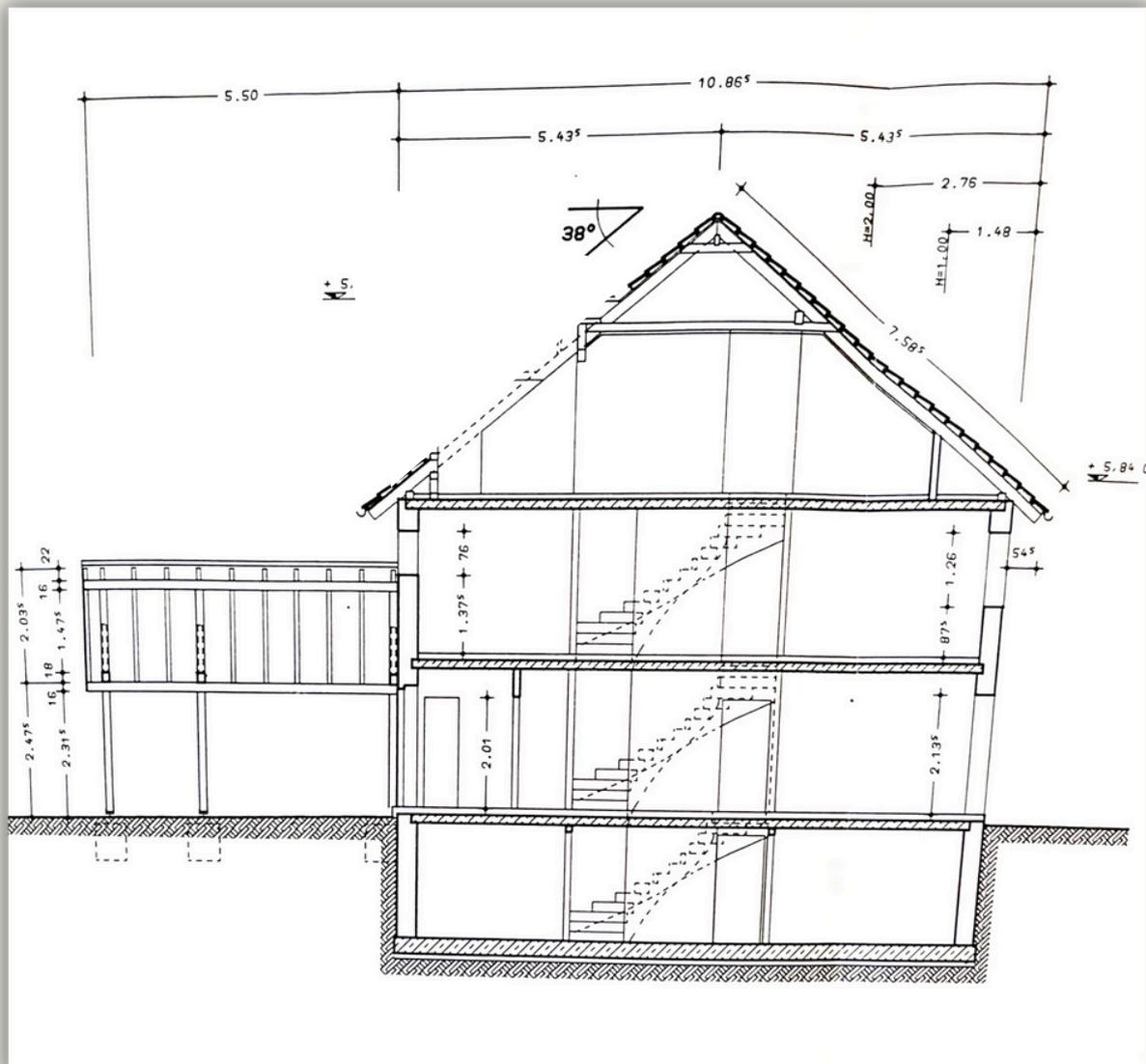
Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus in Marsberg mit kleinem Garten und Gemeinschaftsfläche ist gut instandgehalten und bietet auf 4,5 Etagen u.a. mit einem hellen Wintergarten, einer behaglichen Fußbodenheizung und einer schönen Sauna gehobenen Wohnkomfort.

Unter dem 5,5 m langen Carport mit E-Ladestation steht Ihr Auto trocken und sicher. Sie betreten Ihr gemütliches Zuhause durch einen praktischen Windfang, von dem aus auch das hochwertige Gäste-WC zu erreichen ist.

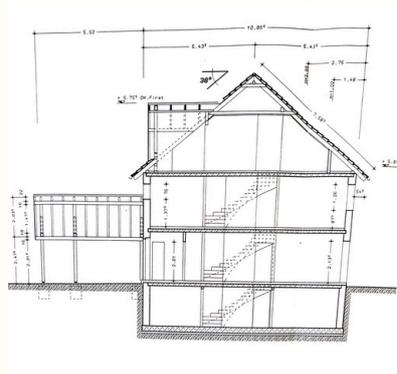
Durch den offenen Küchen- und Wohnbereich im Erdgeschoss mit Ausgang zum sonnigen Wintergarten, zur anschließenden Terrasse und zum pflegeleichten Garten ist das Haus besonders für junge Familien geeignet, auch mit Haustieren.

Das Obergeschoss verfügt über 2 großzügige Schlaf-/Büroräume und ein modernes Masterbad, indem sich praktischerweise auch die Heizungssteuerung befindet. Die Heizung ist zudem umfangreich per App steuerbar, in der auch der Verbrauch von Strom und Gas angezeigt wird. Sehr schnelles Internet ist selbstverständlich.

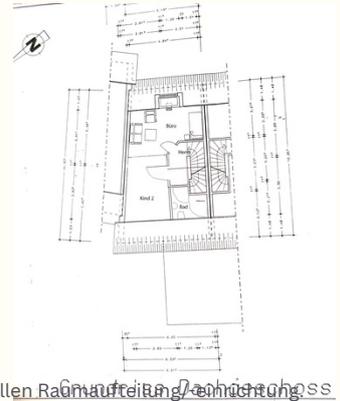
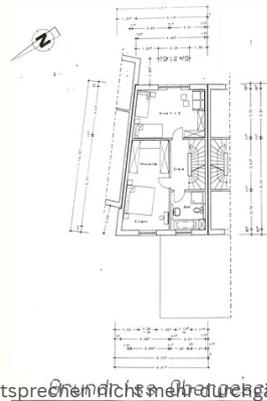
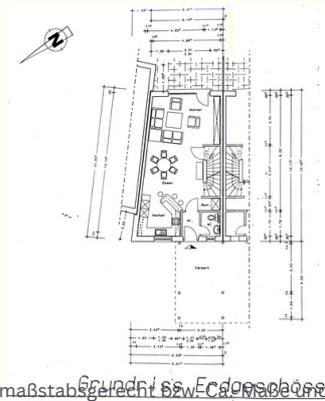
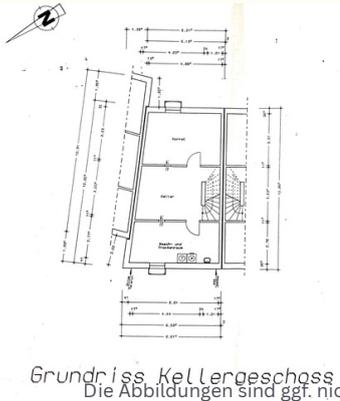
Zwei praktische Arbeits- oder Abenteuer-Kinderzimmer und ein nettes Bad mit Badewanne wurden im Dachgeschoss ausgebaut, in dem sich als 4,5. Etage eine Empore und ein kuscheliger Schlafboden (Hems) befinden.



Ein Raum für alle - für alle genug Räume



Idealer Grundriss für die junge Familie



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

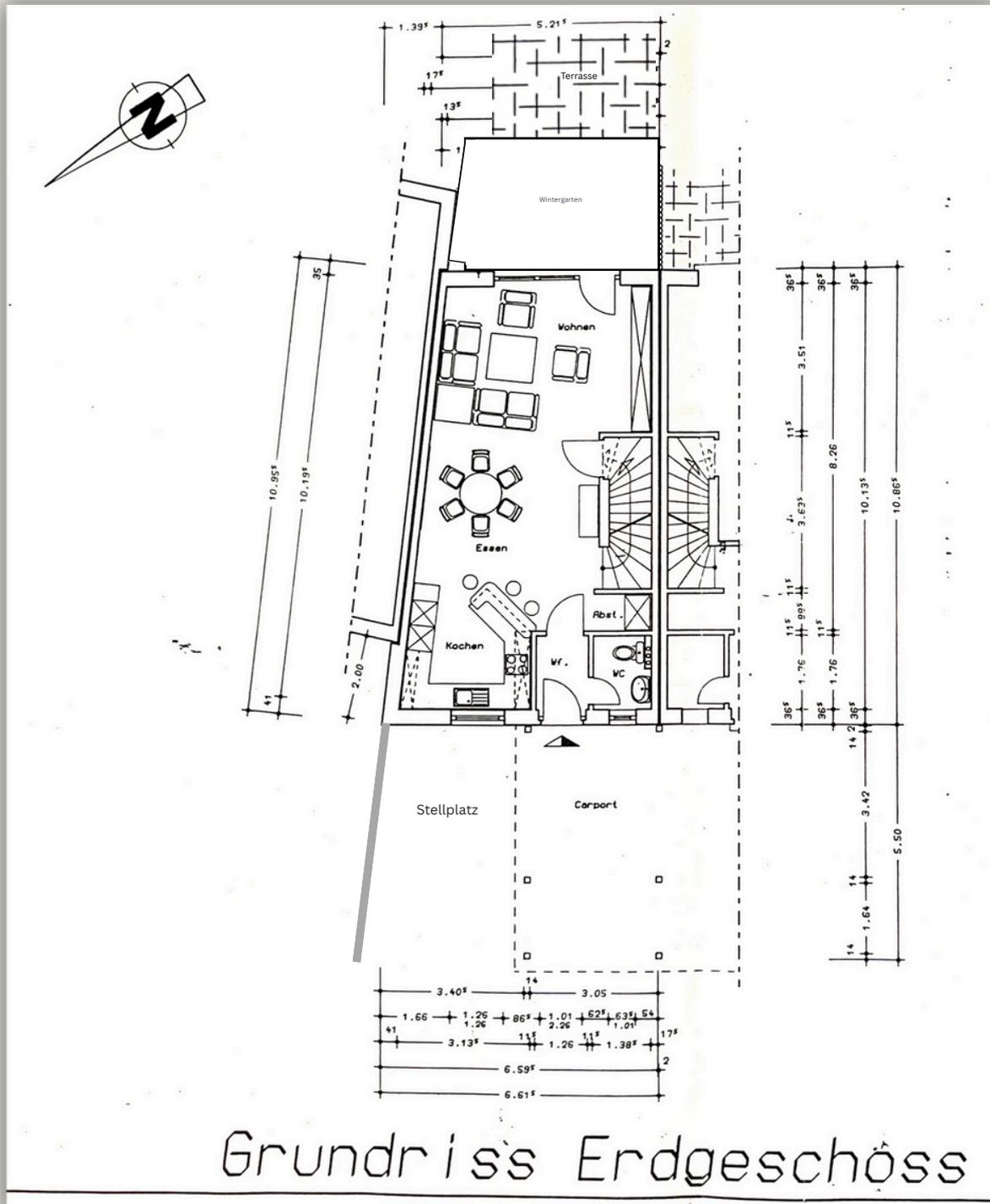
Grundriss Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Die Abbildungen sind ggf. nicht maßstabgerecht bzw. Ca-Maße und entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Verlauf der aktuellen Raumteilung/Einrichtung.



Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Windfang:	ca. 2,15 m ²
Gäste-WC:	ca. 2,37 m ²
Abst.:	ca. 1,18 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	ca. 41,99 m ²
Wintergarten:	ca. 15,00 m ²



Gäste-WC mit Toto- Washlet



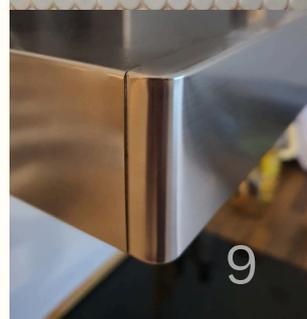
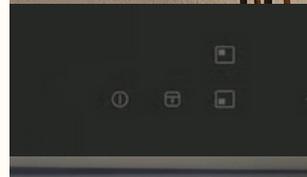


Wohnzimmer zum Wohlfühlen





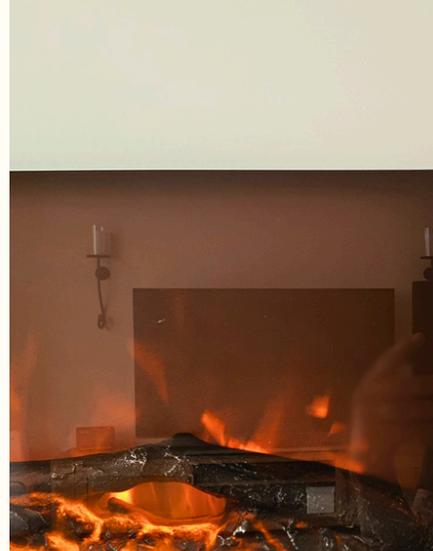
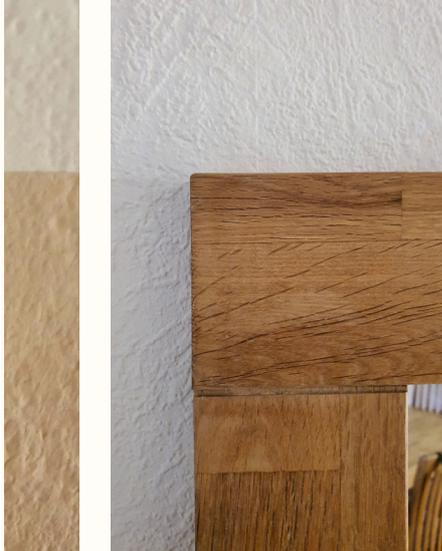
Einbauküche Inklusive





Wohnen und Essen





Wohnraum zum Leben

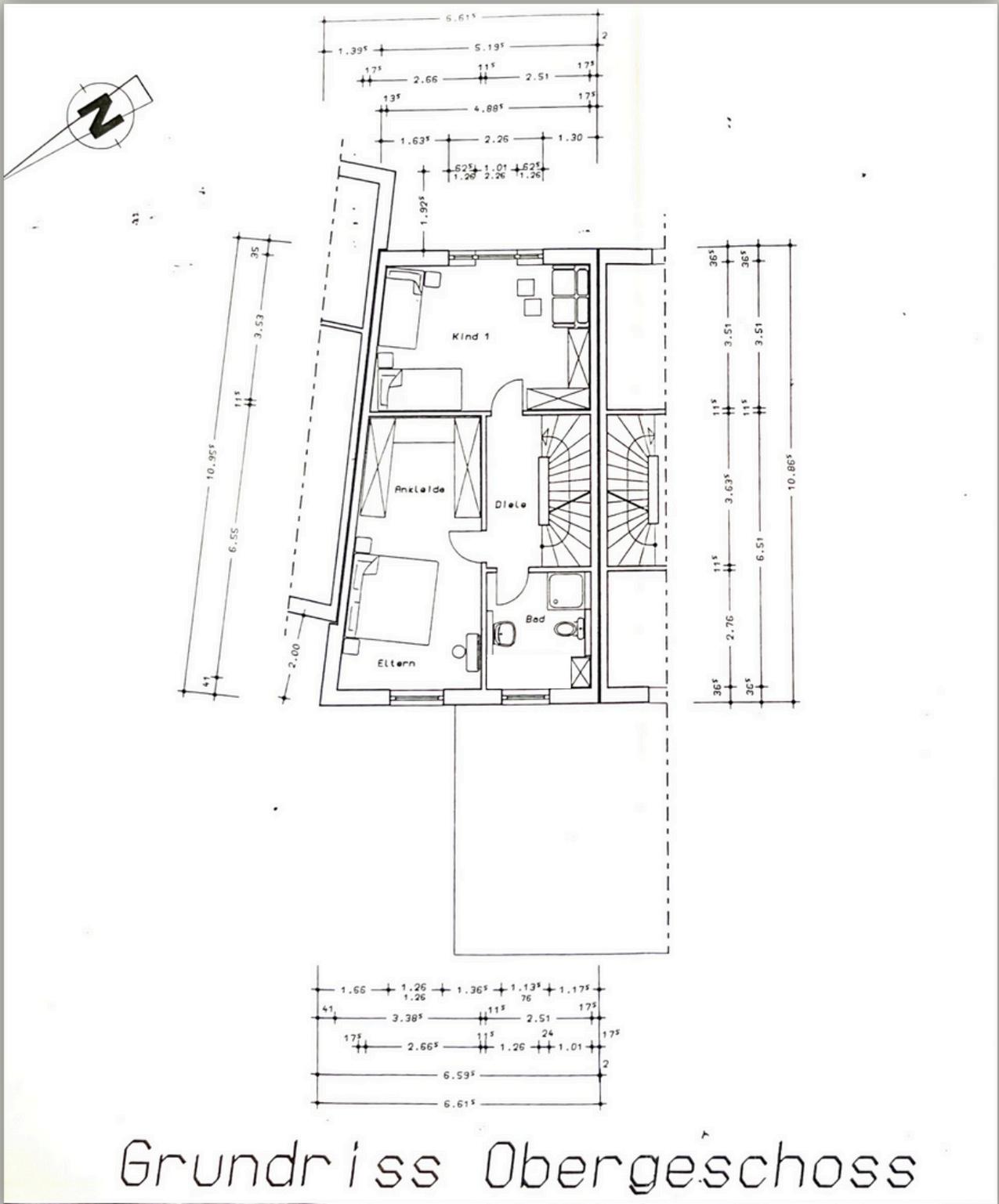




Lebensraum zum Wohnen



Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Diele:	ca. 4,63 m ²
Bad:	ca. 6,72 m ²
Kinderzimmer 1:	ca. 17,30 m ²
Schlafzimmer/Ankleide:	ca. 19,09 m ²



Das Klavier wird nicht mitverkauft.

Traumhaftes (Kinder)zimmer 1





Schlafen
und Ankleiden
Zimmer 2





Bad
Obergeschoss





Inspektion dieser Anlage
(Sicherheit und Betriebssicherheit)
durchgeführt von:

überprüft am:



Zertifizierter Betrieb des
deutschen Schornsteinfegerhandwerks



Gastherme mit App-Steuerung



Marsberg

Deiner Anlage geht es gut

Heizkreis 1

Heizkreis 2

58.4°

55°

Warmwasser



Gasverbrauch



Stromverbrauch

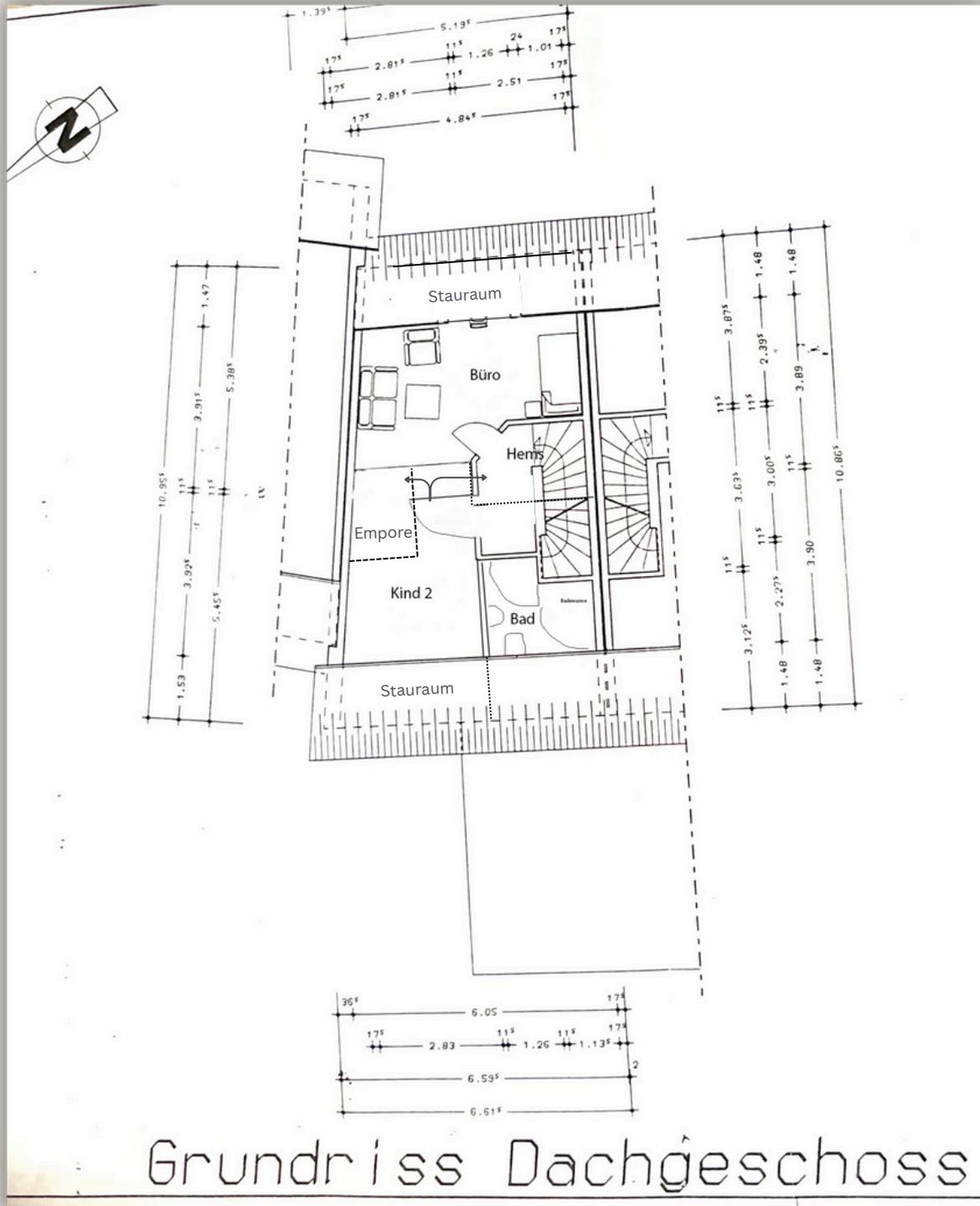
48.3°

Status Heizsystem

VIESSMANN

ViCare App Version 3.34.1

Dachgeschoss

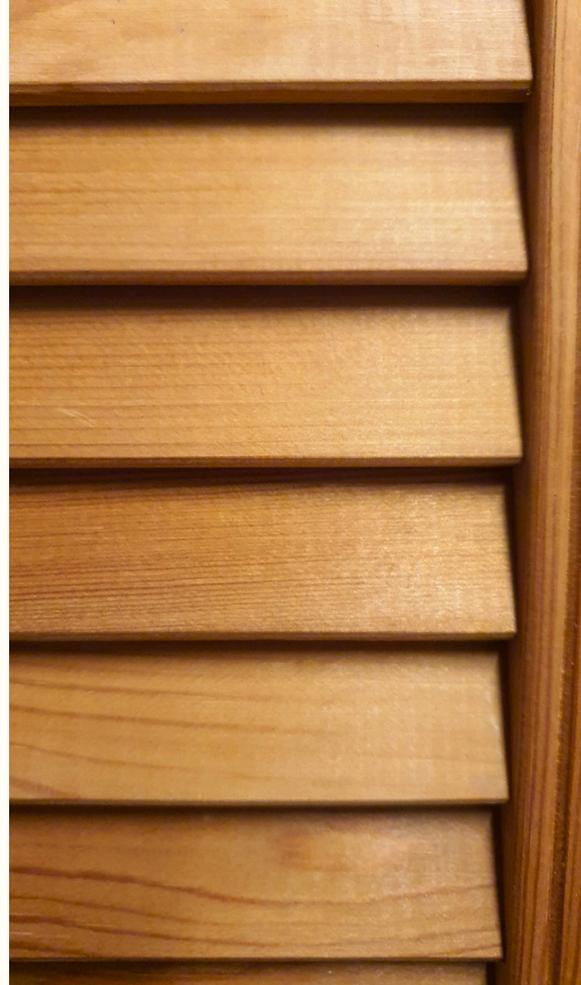


Grundriss Dachgeschoss



Arbeiten im Home-Office Zimmer 3





Abenteuerspielplatz
(Kinder)Zimmer 4
mit Empore und
Schlafboden (Hems)

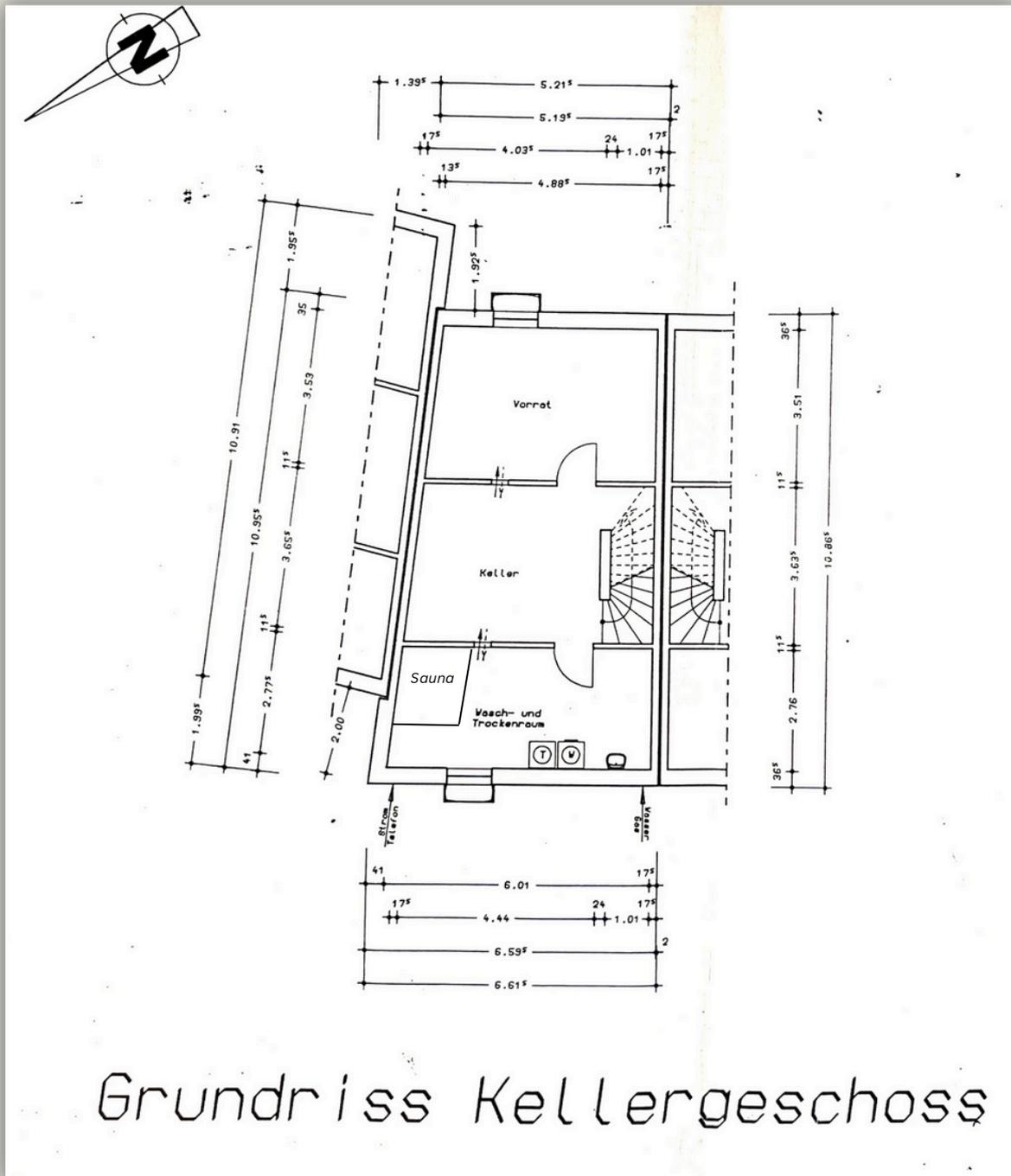




Bad Dachgeschoss



Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

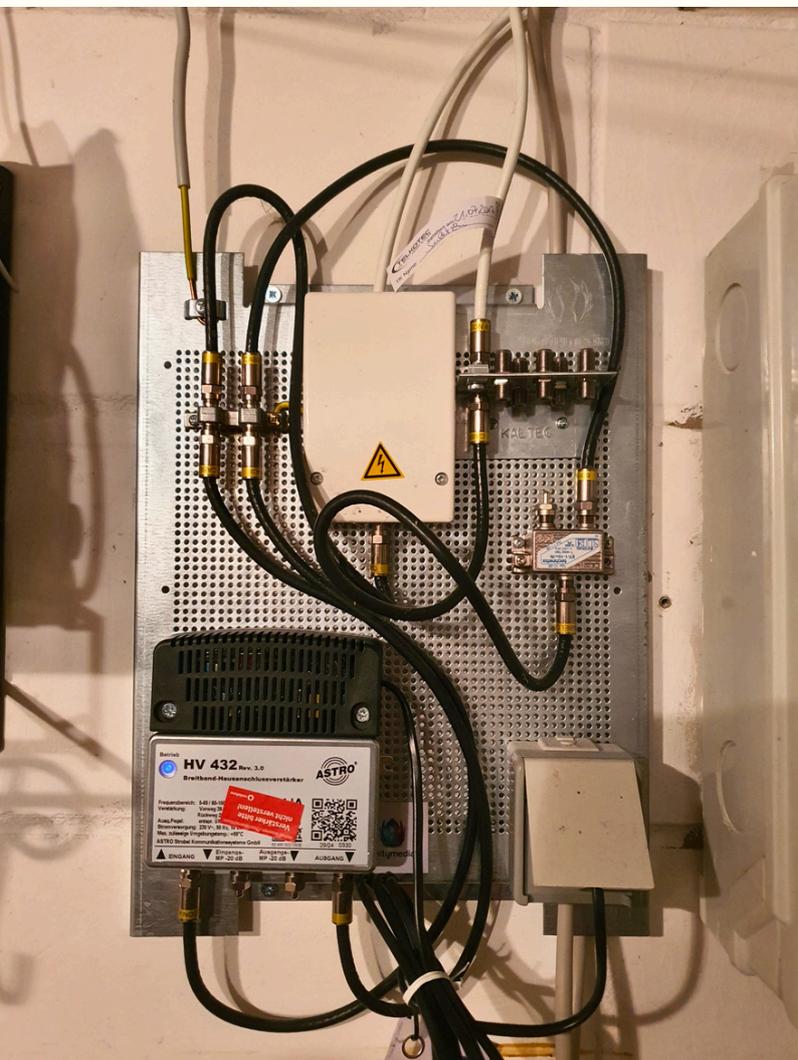
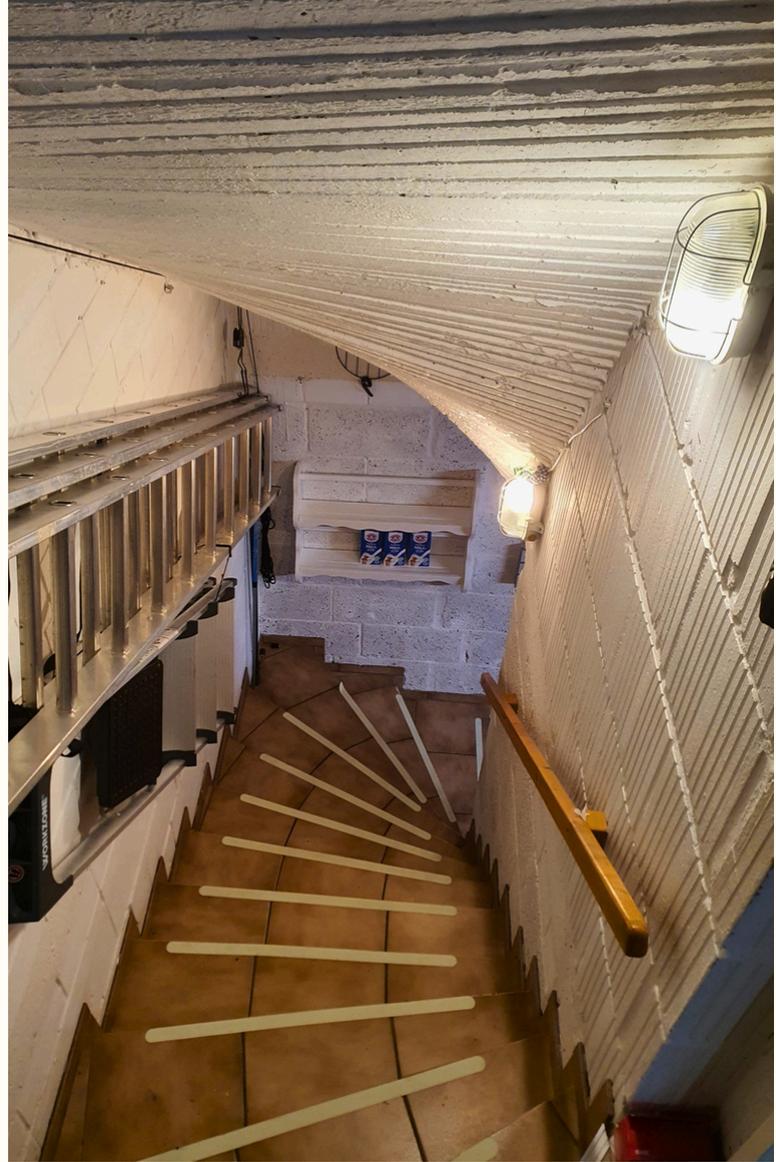


Sauna
zum Relaxen



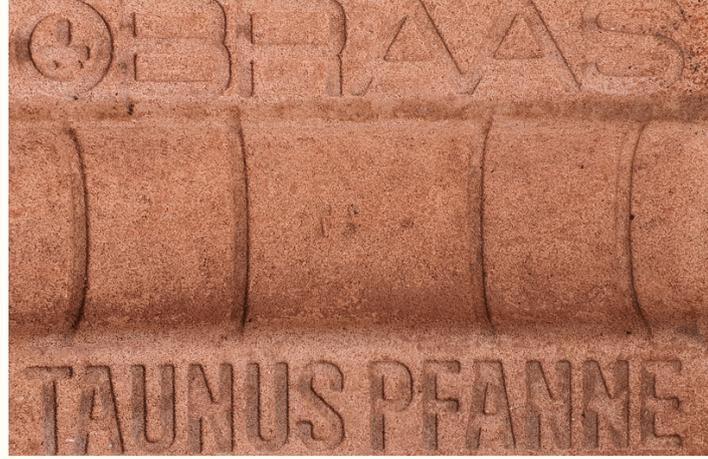


Keller und Technik





Der PKW steht nicht zum Verkauf.



Carport mit Wallbox UND STELLPLATZ





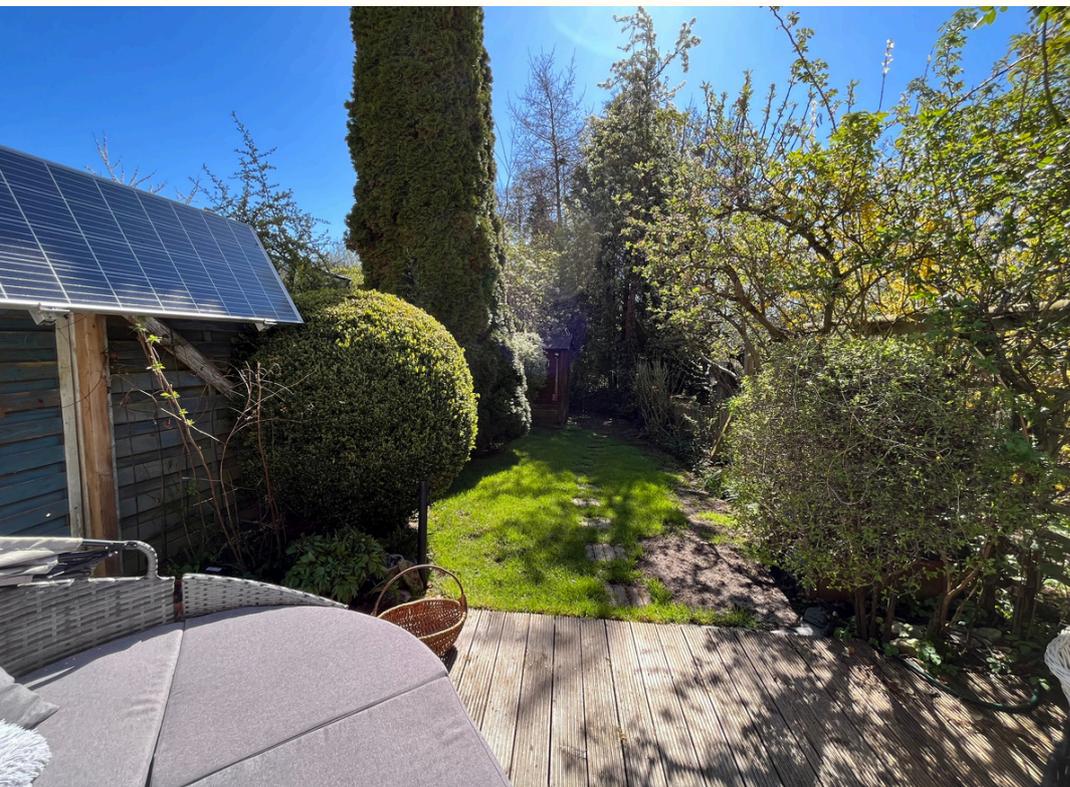
Terrasse und Garten



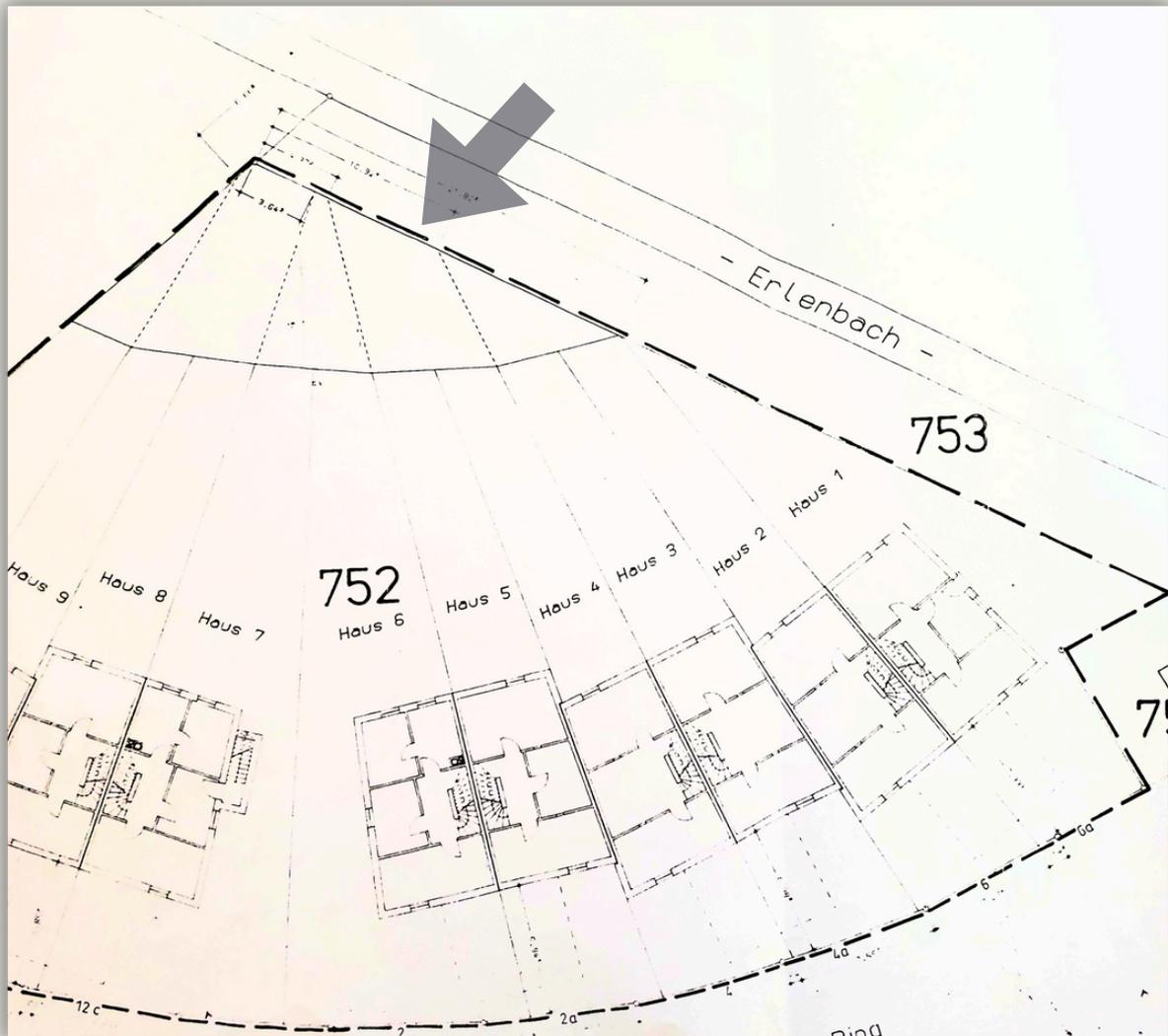


Einfach
entspannen



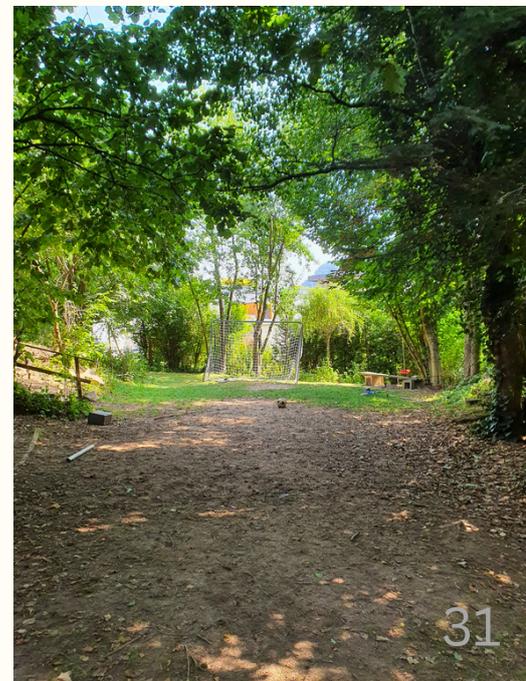


Gemeinschaftsfläche





Gemeinschafts- fläche



Bachlauf + nebenan



Wissenswertes zum Haus - 1

Kaufpreis	299.000 Euro
Käuferprovision	0 Euro
Maklergebühr	0 Euro
Haustyp	Reihenmittelhaus, Einfamilienhaus
Straße PLZ und Ort	Kaiser-Otto-Ring 6 34431 Marsberg
Bezugstermin	nach Absprache
Etagen	3,5 zzgl. Keller
Wohnfläche	Cirka 140 m ² inkl. Wintergarten
Anteile	84/1000 Anteile von 2.435 m ²
Dachform, -ziegel	Satteldach, Braas-Taunuspfanne
Wohnzimmer/Küche	offene Wohnküche mit Essbereich
Schlafzimmer	4, Elternschlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer, 1 Zimmer derzeit als Büro genutzt
Bäder	2, einmal Masterbad mit Dusche, einmal Bad mit Badewanne
Gäste-WC	mit Toto-Washlet
Kellerräume	3, vollunterkellert, in einem davon Sauna
Empore	in einem der Kinderzimmer
Schlafboden/Hems	in einem der Kinderzimmer
Wintergarten	zwischen Wohnzimmer und Garten
Fenster	Kunststoff weiß / Isoglas, im Wohnzimmer und Wintergarten bodentief Veluxfenster aus Holz im Dachbereich
Terrasse	Douglasie auf Steinboden

Wissenswertes zum Haus - 2

Anzahl Kellerräume	3, vollunterkellert, Boden vollgefließt
Heizungsart	Gastherme, App-steuerbar (2017) Fußbodenheizung, Wand-Heizkörper, Handtuchrockner
Energieträger	Gas
Energieklasse	B/C
Energieausweis	2025
Endenergiebedarf	???
Weitere Details	Wellness-Oase-Sauna Einbau 2021 Bodentiefe Fenster zum Wintergarten, Einbauküche, Kühlschrank neu in 2025
Solaranlage	400 W Solaranlage
Strommesszähler	Smart Meter mit 15min Messung (Stromverbrauch zu Tiefpreisständen möglich)
Entkalkungsanlage	Entkalkungsanlage von Syr
TV	Satellitenfernsehen, Kabelfernsehen
Internet	Internetanschluss bis zu 1.000 MBit/s



Wissenswertes zum Anwesen

In dem gemütlichen Reihenmittelhaus ist klar erkennbar, dass die Eigentümer sehr viel Liebe in ihre vier Wände gesteckt haben. Hier hat eine Familie sehr glücklich gelebt.

Das Ergebnis ist ein sehr wohnliches Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und mit einem hohen Wohnstandard überzeugt. Hier können Sie direkt einziehen!

Die Immobilie ist Teil einer übersichtlichen Eigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltung gibt es derzeit nicht. Bisher haben sich die Parteien untereinander sehr gut verständigt. Ein Hausgeld fällt nicht an. Die Betriebskosten trägt jede Partei selbst und direkt.

Das Grundstück befindet sich in einer ausgezeichneten Lage von Marsberg. Einfamilienhäuser prägen die direkte Umgebung. Innenstadt, Kitas, Schulen, Läden und ÖPNV sind schnell erreichbar. Auch mit dem Auto ist man schnell auf der Bundesstraße B7.

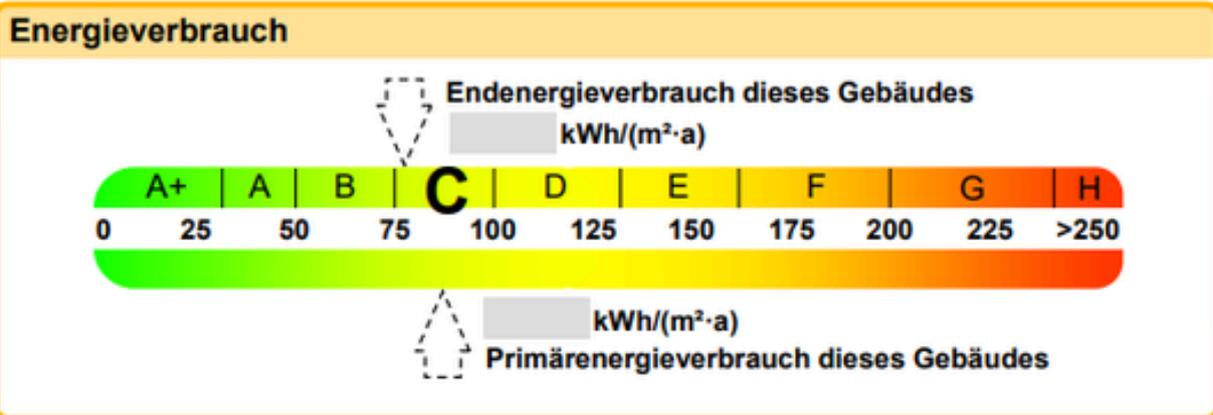
Die derzeitigen Eigentümer wollen das Reihenmittelhaus aufgrund beruflicher Veränderungen verkaufen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ _____

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² _____
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes _____ kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ausstattung im Detail - 1

Die aktuellen Eigentümer haben die Einrichtung des Hauses innig gepflegt und stetig erneuert, sodass Sie ein bezugsfertiges Zuhause erwartet.

Bäder

- Gäste-WC im Erdgeschoss: 2023 modernisiert, mit qualitativer japanischer Toilette (Toto-Washlet) und Marken-Waschbecken sowie -unterschrank (GEBERIT), Wände und Decke verputzt, Vinyl-Boden
- Masterbad im Obergeschoss: 2018 modernisiert, mit großen Design-Feinsteinzeugfliesen (EMILCERAMICA) inkl. ebenerdiger Dusche mit Regendusche und Handstück (Schläuche unterputzt), stufenlos einstellbarem Thermostat, verchromten Details und Ablagen, großem Waschtisch sowie WC, von Markenherstellern wie Villeroy & Boch, Hansgrohe etc.
- Bad im Dachgeschoss: gefliestes Bad mit einer Eck-Badewanne, Waschbecken und WC, 2019 renoviert dabei wurden die Schrägen und die Decke glatt verputzt.

Böden

- Erdgeschoss: durchgängig Planeo Vinyl-Boden (2023)
- Obergeschoss: großformatige Fliesen im Bad, Vinyl-Boden in den weiteren Wohnräumen
- Dachgeschoss: Fliesen im Bad, Vinylboden in den weiteren Wohnräumen
- Treppen: Fliesen mit Teppichauflage
- Keller: Fliesen, Sauna mit Holzboden

Decken und Wände

- Deckenhöhen s. Plan
- Drempe
- Tapeten, körnig verputzte Wände

Fenster

- Kunststofffenster weiß, Isoverglasung in Erd- und Obergeschoss
- Velux-Holzdachfenster im Dachgeschoss
- bodentiefe Fenster im Übergang zum Wintergarten

Ausstattung im Detail - 2

Technik und Ausstattung wurden wiederholt modernisiert.

Garten/Grundstück

- Gartenbereich sowie Terrasse mit Sichtschutz zu den Nachbarn
- Gemeinschaftsfläche mit Spielfläche neben einem renaturierten Bachlauf (Erlenbach)
- Carport und Stellplatz
- Regenwassertonne
- 2 Birnbäume, 1 Apfelbaum, Johannisbeersträucher usw.
- Rasenmäherroboter Gardena R40Li
- Natürlich gepflegte Beete und Pflanzen
- Gartenhütte für die Gartengeräte

Heizungsanlage

- Gastherme der Fa. Viessmann (2017) mit App-Steuerung und Verbrauchskontrolle
- Fußbodenheizung im ganzen Erdgeschoss sowie im Obergeschoss-Bad
- Wandhängende Heizkörper, Handtuchrockner im Obergeschoss-Bad

Küche

- Offener Küchen-Wohnbereich mit Fenster
- Einbauküche u.a. mit Dunstabzugshaube, Induktionsherd, Backofen, Kühlschrank neu 2025, großer Tiefkühlschrank im Keller

Licht

- Moderne LED-Deckenspots in allen Bädern, im Masterbad dimmbar
- Deckenanschlüsse in den weiteren Räumen



Ausstattung im Detail - 3

Das Haus ist komplett auf Gegenwart und Zukunft ausgerichtet.

Türen

- Hauseingangstür mit großen Glasflächen
- Übergangstüren und -fenster zum Wintergarten bodentief, ebenso die Wintergartenfenster
- Klassische Kassetten- und Glastüren
- Stilvolle Drückergarnituren

Ausbaustand

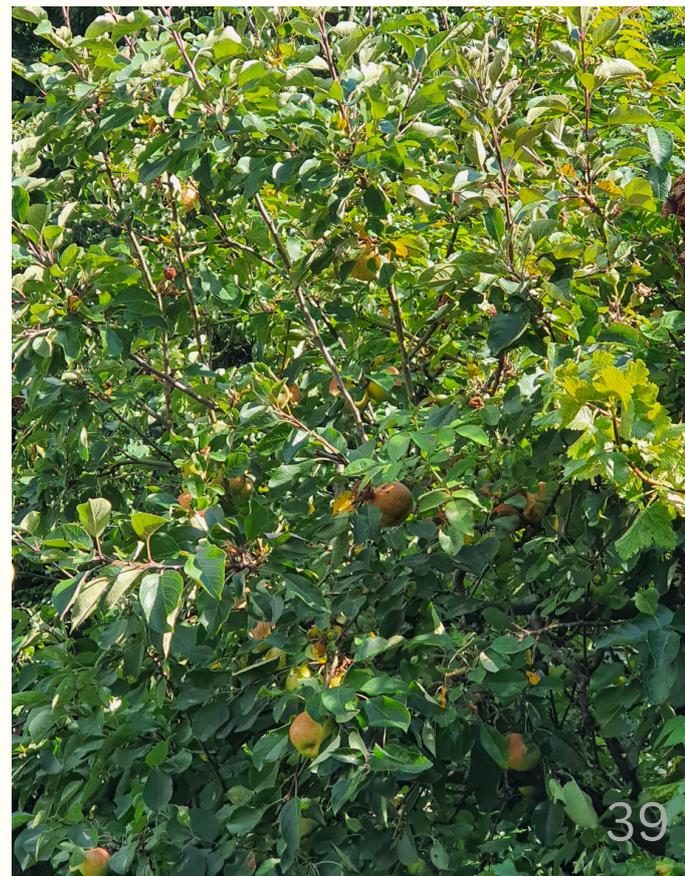
- ausgebaut vom Keller bis unters Dach

Internet- und Kabelanschlüsse

- mit bis zu 1.000 MBit/s



Wi-Fi CERTIFIED 6™



Marsberg im Sauerland



Michael Kramer

Willkommen in Marsberg – einer charmanten Kleinstadt mit rund 20.000 Einwohnern, eingebettet in die herrliche Landschaft am östlichen Rand des Sauerlandes. Hier verbinden sich eine hohe Lebensqualität, naturnahe Erholung und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

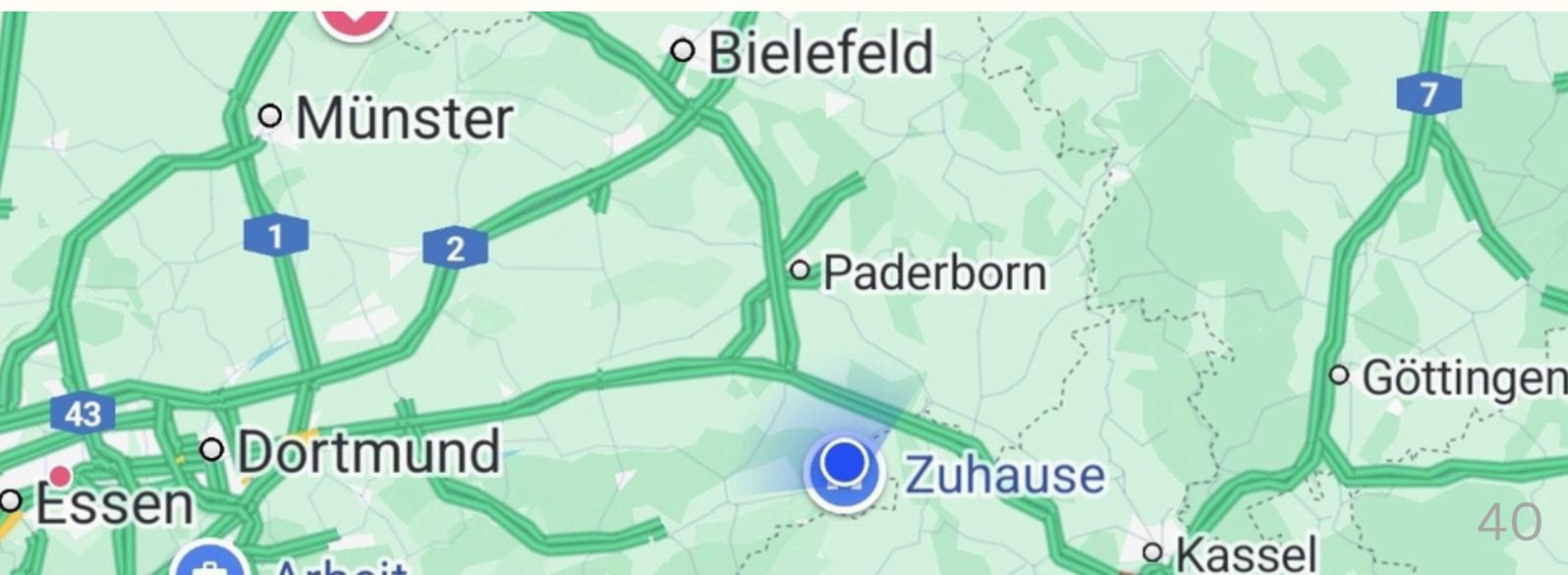
Dank der Nähe zur Autobahn A44, zur Bundesstraße B7 und dem eigenen Bahnanschluss sind Sie bestens angebunden. Ob Paderborn oder Kassel – die nächsten größeren Städte erreichen Sie bequem in kurzer Zeit.

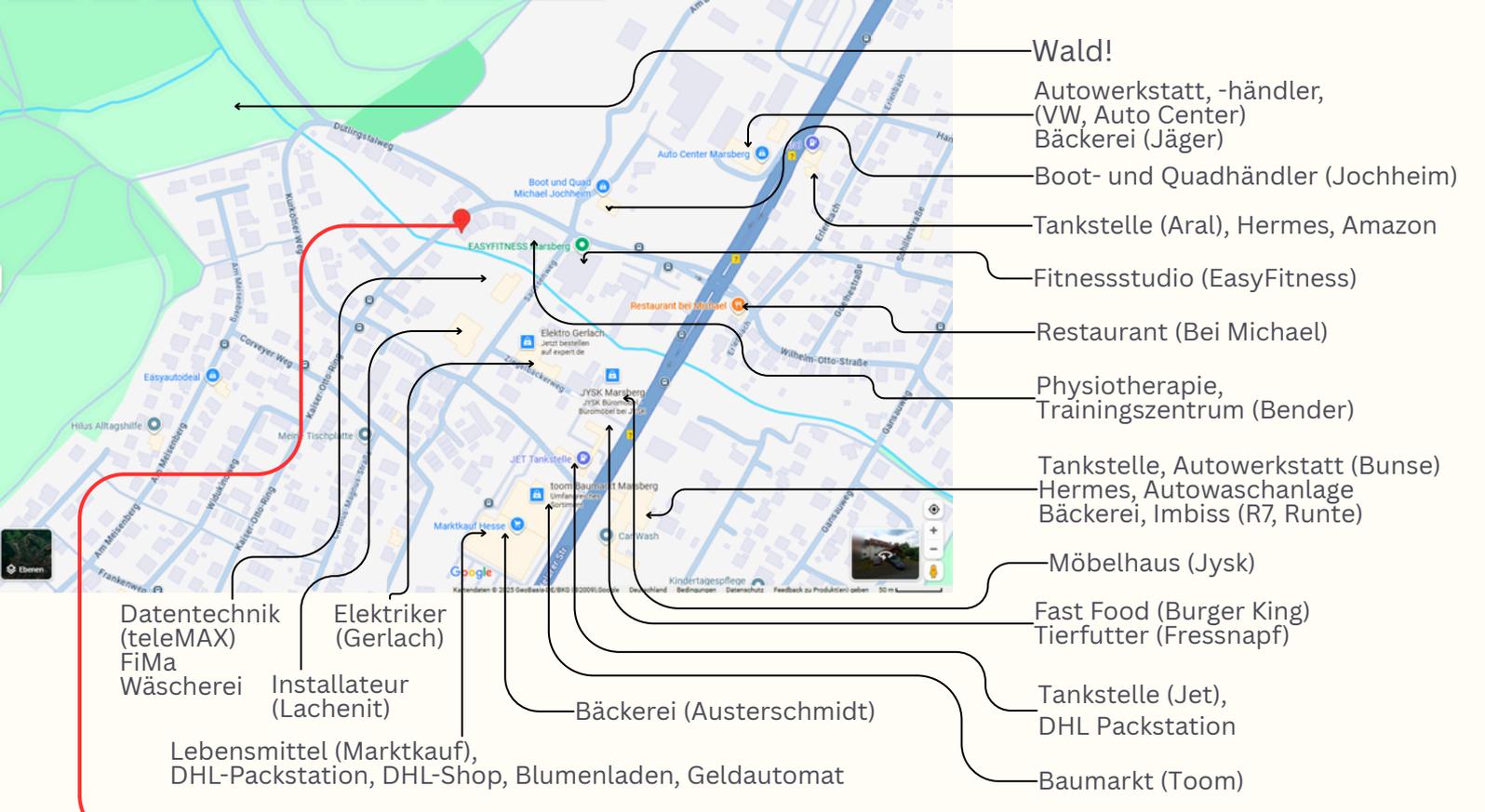
Marsberg bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen: eine hervorragende medizinische Versorgung mit Ärzten, Fachpraxen und Krankenhaus, alle Schulformen, mehrere Kindergärten sowie ein vielfältiges Einkaufsangebot.

Die Umgebung lädt zu Freizeit und Erholung ein: Entdecken Sie den idyllischen Naturpark Diemelsee, genießen Sie die Wintersportorte Willingen und Winterberg oder erkunden Sie zahlreiche Sehenswürdigkeiten in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich von der Kombination aus naturnaher Lage und städtischem Komfort begeistern – Marsberg heißt Sie willkommen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.marsberg.de





Kontakt:



Marina Vogt
Stefan Hollenberg
Kaiser-Otto-Ring 6
34431 Marsberg
0176-31378896
stefan.hollenberg@gmx.de

Rechtliches

Die Karte und die Satellitenaufnahme auf S. 41 stammen von Google Maps.

Der Google-Streetview-Screenshot auf S. 39 wurde abgerufen unter:
https://www.google.com/maps/@51.4548742,8.8347038,3a,75y,103.75h,83.69t/data=!3m7!1e1!3m5!1s3hjZ4QtOQBAPBdb_Ph44Ww!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D6.3100000000000002%26panoid%3D3hjZ4QtOQBAPBdb_Ph44Ww%26yaw%3D103.75!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDgxMy4wIXMDSOASAFQAw%3D%3D

Der Musiktitel “Your Hand In Mine” in der mp4-Version stammt von Kaazoom.

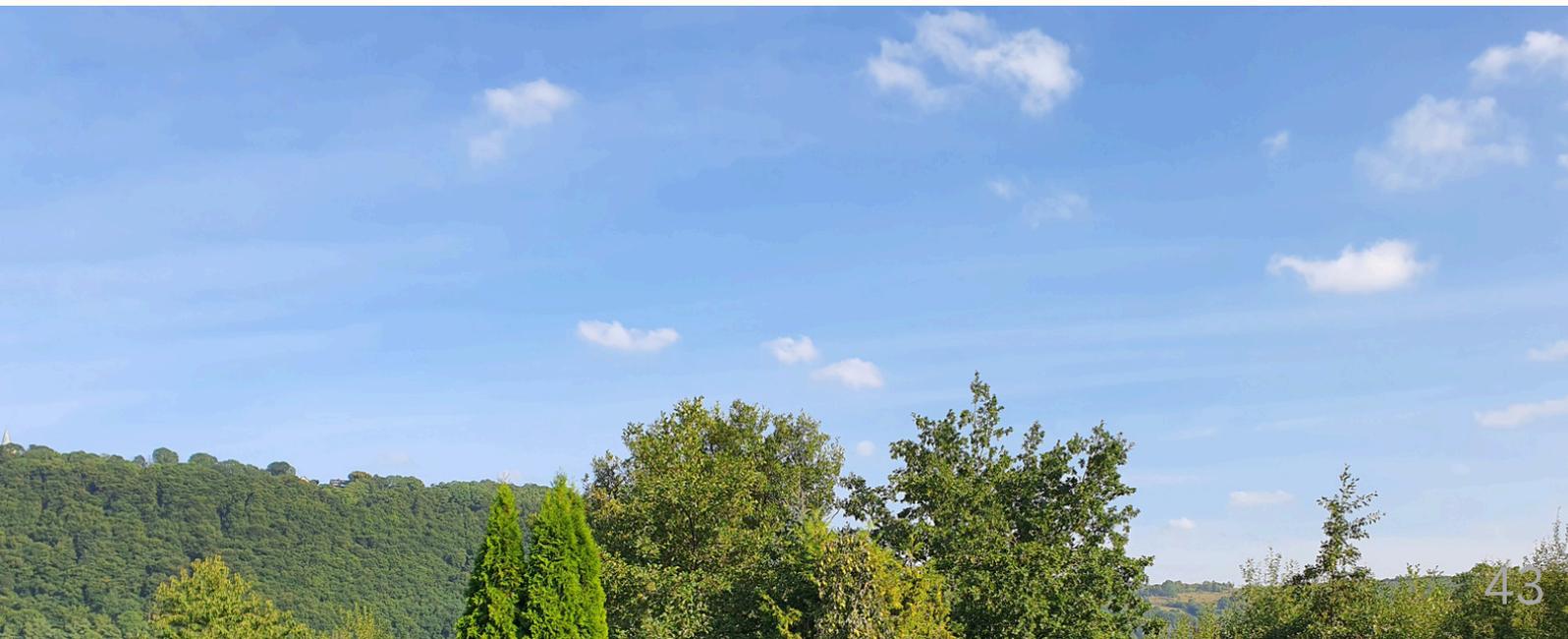
Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und beruhen auf eigenen Unterlagen sowie persönlichen Kenntnissen der Eigentümer. Eine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wird nicht übernommen.

Flächen- und Maßangaben sind Circa-Werte und können geringfügig abweichen. Angaben zu Ausstattungsmerkmalen, Baujahren und Modernisierungen beruhen auf den vorliegenden Informationen; eine eigenständige Überprüfung wird empfohlen.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus im Sondereigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Das Sondereigentum steht im alleinigen Eigentum der Verkäufer; bestimmte Flächen (z. B. Zuwegungen oder Grünflächen) werden gemeinschaftlich genutzt.

Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.





Familienfreundliches Reihenmittelhaus

EXPOSÉ

Kaiser-Otto-Ring 6
34431 Marsberg

Danke für
Ihr Interesse!

