



## Ideal für Urlauber oder kleine Familien: Kleines Wohnhaus in naturnaher Lage

**107.000 €**

Kaufpreis

100 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca.

5

Zimmer

939 m<sup>2</sup>

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben  
34431 Marsberg (Canstein)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2escf5h> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**107.000 €**

### Provision für Käufer

Käufercourtage 3,57% incl. MWSt. vom Kaufpreis

## Lage

Die Stadt Marsberg ist eine Kleinstadt mit rd. 20.000 Einwohnern in 17 Ortsteilen und liegt am östlichen Rande des Sauerlandes. Sie ist über die nahe Autobahn A44, über die Bundesstrasse B7 oder den eigenen Bahnanschluß gut zu erreichen.

Alle notwendigen Einrichtungen zur ärztlichen Versorgung inklusive Krankenhaus sind vorhanden, ebenso alle Schulformen und Kindergärten.

Die Stadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Wirtschaftsstruktur, ansonsten sind die nächsten größeren Städte wie Paderborn und Kassel mit dem Auto sehr schnell zu erreichen.

Marsberg selbst liegt bereits in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, es gibt zahlreiche Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung.

Besonders hervorzuheben sind dabei der Naturpark Diemelsee und die bekannten Wintersportorte Willingen und Winterberg mit großem Freizeit- und Erholungsangebot.

Weitere Informationen zur Stadt und zur Umgebung bekommen Sie im Internet unter [www.marsberg.de](http://www.marsberg.de)

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstrasse am Ortsrand von Canstein; ideal zum Wandern und Erholen.

## Das Haus

Kategorie	Baujahr	Derzeitige Nutzung
Einfamilienhaus	1950	frei

- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ voll unterkellert

- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- ✓ Einbauküche
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ als Ferienimmobilie geeignet

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ

### Weitere Energiedaten

Haustyp

Massivhaus

Energieträger

Elektro

## Details

### Objektbeschreibung

Schönes kleines Einfamilienhaus mit guter Aufteilung, freistehend, ruhige Ortsrandlage, grosses Grundstück – ideal geeignet als Ferienhaus, aber auch als Dauerwohnsitz für die kleine Familie.

Das Wohnhaus mit 100 qm Wohnfläche bietet zwar nicht sehr viel Platz, ist aber so durchdacht aufgeteilt dass trotzdem 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, Küche und 2 kleine Bäder Platz finden. Das Erdgeschoss wird hierbei als Wohntage genutzt, 2 Zimmer könnten dabei noch zu einem grossen Wohnzimmer zusammengelegt werden. Hier befindet sich neben der Küche mit Vorrat auch noch ein kleines Bad mit WC und Dusche.

Im Dachgeschoss befinden sich dann 3 Schlafzimmer – eines davon mit einer kleinen Kleiderkammer – sowie ein 2. Badezimmer mit WC und Badewanne.

Der Dachboden kann als Abstellfläche genutzt werden, das Haus ist komplett unterkellert – auch hier befinden sich reichlich Abstellmöglichkeiten. Das hanglagige Grundstück ist 939 qm gross, terrassenförmig angelegt und somit auch gut nutzbar.

Die kleine Garage ist für Autos allerdings nur bedingt nutzbar.

Das Haus wird derzeit als Ferienhaus genutzt und kann daher incl. Küche, Kamin und aller Möbel schnell übergeben werden.

## Weitere Informationen

### Zustand

Das genaue Baujahr des Hauses ist leider nicht bekannt, wird aber auf Anfang der 50er Jahre geschätzt. Das Dach und die Holzfenster mit Doppelverglasung sind grösstenteils in Ordnung, ebenso die rundum gedämmte Fassade. Auch das Badezimmer im Erdgeschoss wurde erneuert und die Elektroverteilung befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Dies ist sehr vorteilhaft wenn man die vorhandene Elektroheizung weiterführen möchte. Der Kamin im Wohnzimmer dürfte dabei sehr unterstützend wirken. Das generelle Heizsystem des Hauses sollte aber von der zukünftigen Nutzung abhängig gemacht werden. Die Innenwände sind überwiegend mit Rauhputz statt alter Tapeten versehen so dass nur eine teilweise Renovierung der Innenräume erforderlich sein sollte. Auch der Keller befindet sich in einem akzeptablen Zustand. Empfehlenswert wäre die Ausbesserung des Daches und des Kamins durch einen Fachmann (Sturmschäden) und der Abriss oder Umbau der Garage um einen eigenen Stellplatz auf dem Grundstück zu bekommen. In der Summe könnten also durchaus noch 30. – 50.000 Euro investiert werden.

### Interesse/Fragen/Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie wecken können? Für weitere Fragen zum Objekt oder einen Besichtigungswunsch schicken Sie uns bitte unbedingt eine Kontaktanfrage über das Immobilienportal oder eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Name und Tel.nummer); Sie erhalten dann weitere Informationen zum Objekt und wir können dann anschliessend auch einen Besichtigungstermin abstimmen.

### Fazit

Urlauber oder kleine Familien sollten sich dieses Angebot unbedingt ansehen: freistehend, nicht zu gross, ruhige und naturnahe Lage, ein schönes grosses Grundstück und ein recht ordentlicher Zustand.

Käufercourtage 3,57% incl. MWSt.

[www.immobiliensk.de](http://www.immobiliensk.de)

## Anbieter der Immobilie



### Immobilien-Partner

Hauptstr. 29,  
34431 Marsberg



Herr Andreas Hustadt  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 02992/655658

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2escf5h> →

## Alle Bilder



02 Ansicht.JPG



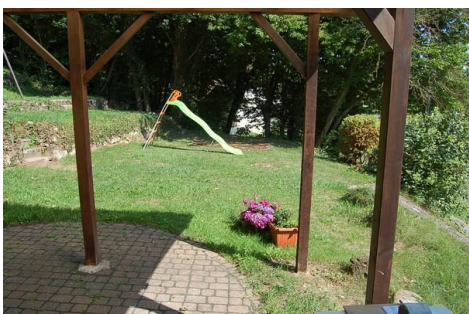
03 Rückseite.JPG



04 Frontansicht.JPG



05 Garten.JPG



06 Garten.JPG



07 Minigarage.JPG



08 Eingangsbereich.JPG



09 Flur EG.JPG



10 Eingangstür.JPG



11 Zimmer EG.JPG



12 Wohnzimmer.JPG



13 Kamin.JPG





14 Küche.JPG



15 Bad 1 EG.JPG



16 Flur DG.JPG



17 Schlafzimmer 1.JPG



18 Schlafzimmer 2.JPG



19 Schlafzimmer 3.JPG



20 Bad 2 DG.JPG



21 Waschkeller.JPG



22 Kellerraum.JPG



23 neue Elektrik.JPG