



IMMOBILIENCENTER-BARA

EXKLUSIVES FAMILIENANWESEN

*mit traumhaftem Grundstück nahe
Biggensee*

Zuhause ist, wo man die Seele baumeln lassen kann



In begehrter Wohnlage von Attendorn-Neu-Listernohe, unweit des wunderschönen Biggesees, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Wohnanwesen auf einem beeindruckenden Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eingebettet in eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, umgeben von hochwertigen Wohnhäusern und teilweise villenähnlicher Nachbarschaft, genießen Sie hier ein besonderes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre, Ruhe und Naturverbundenheit.

Ihr

*Immobilien*glück

Das Wichtigste



OBJEKTART:	EINFAMILIENHAUS (FREISTEHEND)
WOHNFLÄCHE:	202M²
WOHN- & NUTZFLÄCHE	338M²
GRUNDSTÜCK:	1517 M²
ZIMMER:	14
BAUJAHR:	1973
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	G
ENDENERGIEBEDARF:	230,4 KWH/(M²·A)
KÄUFERPROVISION:	3,57 %
KELLER:	JA
GARAGE/STELLPLATZ:	JA
KAUFPREIS:	425.000€





*Ansicht
Rückseite*

Bereits die Außenansicht vermittelt den besonderen Charakter dieser Immobilie: Ein großzügiges Grundstück mit wunderschön angelegtem Garten, prachtvollen Pflanzen, gewachsenen Strukturen und einem einzigartigen Blick ins Grüne schafft eine Atmosphäre, die sofort begeistert.

Ein Zuhause mit besonderem Charakter



Wohnzimmer



VISUALISIERUNG / MÖGLICHE
EINRICHTUNGSIDEE

Kaminzimmer

Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Blick ins Grüne

Schon beim Betreten des Hauses entsteht ein besonderes Wohngefühl. Der großzügige Eingangsbereich mit Kamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Große Glasfronten eröffnen bereits beim Eintreten den Blick in den traumhaften Garten und lassen viel Licht ins Haus.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den hellen Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen und wunderschönem Blick ins Grüne. Die offene, freundliche Wirkung der Räume verleiht dem Haus ein besonderes Wohnambiente.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch weitere Wohn-/Schlafzimmer sowie ein Badezimmer – ideal für Gäste, Homeoffice oder ebenerdiges Wohnen.



ICB Naturparadies in unmittelbarer Nähe – der Biggensee

Der Biggensee fast vor der Haustür. Die malerische Umgebung mit Wäldern, Wanderwegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.



Biggensee

Dieses charmante Haus bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als großzügiges

- **Familienanwesen**
- **Mehrgenerationenhaus**
- **Kombination aus Wohnen und Arbeiten**
- **attraktives Ferien- bzw. Zweitdomizil nahe dem See**

bietet die Immobilie enormes Potenzial.

Der Grundriss



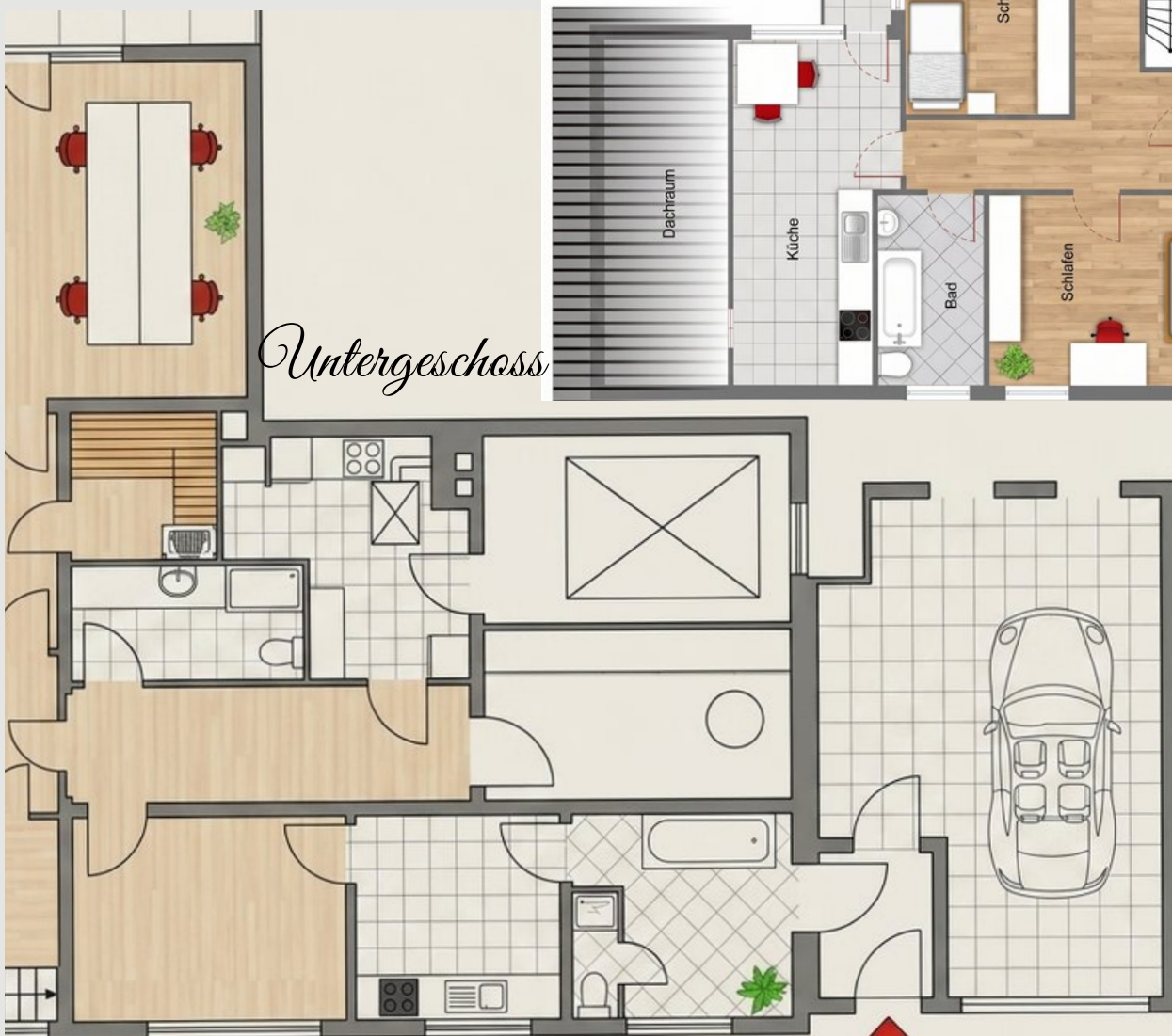
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



LAGEKARTE

Wohnen, wo Natur und Lebensqualität zu Hause sind.



IMMOBILIENZENTRUM-BARA



LAGEHIGHLIGHTS

- NATUR & ERHOLUNG**
Der Biggeseesee und weitläufige Wälder bieten ideale Bedingungen für Erholung, Sport und Freizeit – direkt vor der Haustür.
- EINKAUFEN & VERSORGEN**
Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar.
- BILDUNG & BETREUUNG**
Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen in Attendorf.
- FREIZEIT & SPORT**
Vielfältige Freizeitangebote wie Tennis, Reiten, Wassersport, Radfahren, Wandern u. v. m. machen die Lage besonders attraktiv.
- VERKEHRSANBINDUNG**
Die A45 erreichen Sie in ca. 7 Minuten. Damit bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Dortmund und Frankfurt.

ENTFERNUNGEN IM ÜBERBLICK

Biggeseesee	ca. 2 Min. (1,2 km)
Attendorf Zentrum	ca. 6 Min. (3,0 km)
Einkaufsmöglichkeiten	ca. 3 Min. (1,6 km)
Grundschule Neu-Listernohl	ca. 3 Min. (1,4 km)
Kindergarten	ca. 3 Min. (1,3 km)
A45 – Auffahrt Attendorf	ca. 7 Min. (4,5 km)

IHRE NEUE LIEBLINGSLAGE

Neu-Listernohl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Attendorfs – ruhig, familienfreundlich und naturnah. Der Biggeseesee ist nur wenige Minuten entfernt und macht die Lage einzigartig lebenswert.

*Ruhig wohnen. Natur genießen.
Alles in der Nähe.*



ÜBERSICHTSKARTE



Stilvolle Wohnbereiche mit beeindruckender Offenheit



Zimmer EG



Küche EG

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Kamin & Wohnzimmer



Individuelle Rückzugsorte mit viel Gestaltungsfreiheit

Im Obergeschoss befinden sich weitere Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandene Aufteilung eröffnet großes Umgestaltungspotenzial – kleinere Räume können nach individuellen Vorstellungen neu gestaltet oder zusammengelegt werden. Zusätzlich befindet sich hier eine neuwertige, bislang unbenutzte Einbauküche, ein weiteres Badezimmer, praktische Abstellmöglichkeiten sowie ein großzügiger Balkon mit schönem Blick ins Umfeld.



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer

Mehr als ein Keller – ein Bereich voller Möglichkeiten

Eigener Zugang für Untergeschoss

Nebeneingang



Heizungsraum

Ein besonderes Plus bietet das Untergeschoss: Neben mehreren Kellerräumen und einer Sauna mit Dusche eröffnet der separate Zugang vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Gäste-, Hobby- oder Freizeitbereich.

Ihre private Sauna –

Entspannung inklusive!



Sauna

Eine Umgebung wie gemacht für Familien



Hier wohnt man nicht nur – hier lebt man. Die familienfreundliche Umgebung verbindet Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise. Ob Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitangebote: Vieles ist gut erreichbar und macht den Alltag komfortabel. Gleichzeitig schaffen Grünflächen und die naturnahe Umgebung ideale Voraussetzungen für Erholung, gemeinsame Familienzeit und hohe Lebensqualität



Eingang



Terrasse

Lage



Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage von Attendorn-Neu-Listernohl, einer beliebten Wohn- und Erholungsregion im Sauerland.

Die Nähe zum ****Biggensee**** sorgt für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Freizeitaktivitäten wie Wassersport, Wandern, Radfahren oder Spaziergänge in der Natur beginnen praktisch vor der Haustür.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten in kurzer Entfernung.

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt insbesondere durch ihre solide Bausubstanz sowie ihr enormes Entwicklungspotenzial. Altersbedingt sind Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen einzuplanen, wodurch zukünftige Eigentümer die Möglichkeit erhalten, ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung nicht übernommen werden. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Kaufpreis: 425.000 €

ImmobilienCenter-Bara UG (haftungsbeschränkt)

Ihre Ansprechpartner:

David Bara/Michael Wolter

Stepgesstr.30 41061 Mönchengladbach

Mobil: 0152 234 93 612

Büro: 02161 519 49 40

info@immocenter-bara.de

www.immocenter-bara.de



Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und erleben Sie dieses besondere Anwesen vor Ort.

OBJEKTDATEN	
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 202 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.517 m ²
Nutzflächen	zusätzliche Nutzflächen vorhanden
Zimmer	14 Zimmer
Etagen	EG + OG + UG
Baujahr	1973
Bauweise	Massivbauweise
Fenster	Doppelverglasung
Heizungsart	Öl – Fußbodenheizung + Heizkörper
Heizsystem	Modernes Heizsystem (Buderus)
Energieausweis	liegt vor
Verfügbar ab	sofort
Garage	vorhanden
Stellplätze	weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück

GRUNDSTÜCK	
	ca. 1.517 m ² großzügiges Grundstück
	Gepflegter Garten mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
	Viel Privatsphäre und weitläufige Grünflächen
	Optimale Ausrichtung für Sonne & Licht

LAGEHIGHLIGHTS	
	Ruhige Sackgassen-/Anliegerlage ohne Durchgangsverkehr
	Hochwertiges Wohnumfeld mit exklusiver Nachbarschaft
	Nähe zum Biggensee – hoher Freizeit- und Erholungswert
	Viel Grün und Natur in unmittelbarer Umgebung

BESONDERHEITEN	
	Großzügige Glasfronten & lichtdurchflutete Räume
	Kaminbereich im Eingangsbereich
	Separater Zugang zum Untergeschoss/ Souterrain
	Gäste-, Hobby- oder Freizeitbereich vielfältig nutzbar
	Sauna mit Dusche
	Neuwertige, unbenutzte Einbauküche im Obergeschoss
	Großzügiger Balkon
	Garage vorhanden

AUF EINEN BLICK							
ca. 202 m ² Wohnfläche	ca. 1.517 m ² Grundstück	Kamin	Sauna mit Dusche	Einbauküche (neu, unbenutzt)	Balkon	Garage	Nähe Biggensee

Interesse geweckt?
Rufen Sie uns an für Ihre persönliche Besichtigung!

Ihre Ansprechpartner stehen Ihnen gerne zur Verfügung.
 Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte.

