

WO SICH IHR HERZ  
WOHLFÜHLT, IST IHR ZUHAUSE

**Wunderschönes Schmuckkästchen aus dem  
Vorletzten Jahrhundert (1894)** *59909 Bestwig-Nuttlar*



*Babylon*  
IMMOBILIEN

[www.babylon-immobilien.de](http://www.babylon-immobilien.de)

Ansprechpartner:  
David Babilon  
+49 171 5500929  
[info@babylon-immobilien.de](mailto:info@babylon-immobilien.de)





**179.000 €**  
4 % zzgl. 19 % MwSt.

Lassen Sie sich verzaubern von diesem sehr gut erhaltenen, ja unversehrten Fachwerkhaus mit Schiefereindeckung.

Dieses lebendige Haus, 200m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist nicht nur ein Fachwerkhaus was die Außenwände anbelangt, das Sichtfachwerk zieht sich auch im Inneren durch die Räume und verleiht dem Haus einen spürbaren Hauch der Vergangenheit. Wohlige Wärme spenden Kamin und Kachelofen.



Das Haus ist bis dato ungeteilt, allerdings wurde es in der Vergangenheit als Zweifamilienhaus genutzt. Das Hinterhaus ist ausgebaut, hier fehlt aber noch die behördliche Genehmigung. Theoretisch lässt sich aber nach Beantragung einer entsprechenden Baugenehmigung eine dritte Wohneinheit schaffen.

Es ist dann die Entscheidung des Käufers, ob eine Realteilung vorgenommen wird und statt des „einen“ Hauses rechtlich drei aufgeteilte Wohneinheiten entstehen.



Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren fremdvermietet und daher teilweise mit Materialien (u.a. Laminat) ausgestattet, welche nicht zu der Historie des Hauses passen.



Liebhaber – solche die auch handwerklich begabt sind – können diesem Schmuckstück neues Leben einhauchen, ohne gleich ein Vermögen ausgeben zu müssen. Denn die Substanz des Hauses ist durch und durch solide. Seit geraumer Zeit bereits geht der Trend wieder zum „Wohnen auf dem Lande“.

WO SICH IHR HERZ  
WOHLFÜHLT, IST IHR ZUHAUSE



Sehr hohe Mieten in den Ballungsgebieten und der Wunsch, mehr Zeit in der Natur zu verbringen lassen die Grundstückspreise in Regionen wie Bestwig langsam wieder steigen.

Die diesem Exposé beigefügten Bilder des Innenbereiches können den Flair, den das Haus „live“ ausstrahlt, nicht wiedergeben. Erst bei einer persönlichen Be-

sichtigung und mit einer kleinen Portion Fantasie lässt sich erkennen, welches Potential dieses Liebhaberobjekt in sich trägt.



Babilon  
IMMOBILIEN

[www.babilon-immobilien.de](http://www.babilon-immobilien.de)

## LAGE:

Gelegen ist dieses Hexenhäusschen mitten im Ruhr-Valme-Elpetal, am Rande des Naturparks Arnsberger Wald. Zudem befindet sich unweit des Ortes der einzige natürliche Wasserfall in Nordrhein-Westfalen, die "Plästerlegge". Aber auch die Vedula-Höhle bei Velmede lockt als urtümliche Kulturhöhle in der Sommersaison etliche Besucher und Wandernde an. Der nahe gelegene Hennesee mit seinen Badebuchten bietet im Sommer mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot das ideale Ziel für einen unbeschwerten Tagesausflug mit weiteren Highlights wie Stand-Up-Paddling, einer Fahrt mit der MS Hennesee oder einem entspannten Spaziergang.



Vor diesem Hintergrund ist auch die Schaffung einer zusätzlichen Einnahmequelle (nach Ausbau des Hinterhauses) durchaus eine Idee wert (Airbnb).

# Objektdaten

**Objekt ID.:** 6.000.000.8

**Kaufpreis:** € 179.000

**Käuferprovision:** 4 % zzgl. 19 % MwSt.

**Zustand:** durchschnittlich

**Bauweise:** Fachwerk

**Baujahr:** 1894

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Objekttyp:** Einfamilienhaus  
nutzbar als Zweifamilienhaus

**PLZ / Ort:** 59909 Bestwig Nutlar

**Wohnfläche:** ca. 200m<sup>2</sup>

**Grundstück:** ca. 697 m<sup>2</sup>

**Küche:** 2

**Zimmer:** 6

**Wohn Esszimmer:** 1

**Badezimmer:** 3

**Arbeitszimmer:** 1

**Dachboden:** ja

**Keller:** ja

**PKW Stellplatz:** 3

**Terrasse/Garten:** 80m<sup>2</sup> teils Überdacht

**Verfügbar:** sofort

**Heizungsart:** Gas-Zentralheizung

**Energieausweis:** nicht vorhanden

**Energieausweistyp:**

**Energieeffizienzklasse:**

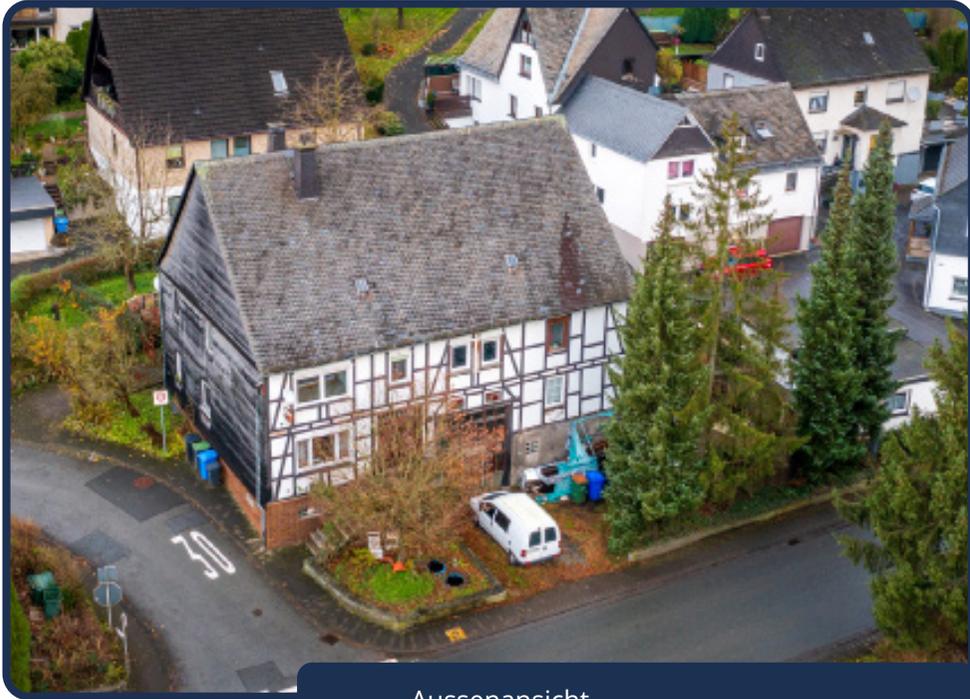
## Modernisierungen:

- 2003: Heizung umfassend
- 2017/2003: Badezimmer

## Sonstiges:

- Grundrisse sind in Erstellung da aufgrund des Baujahres keine Bauakte existiert.
- Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

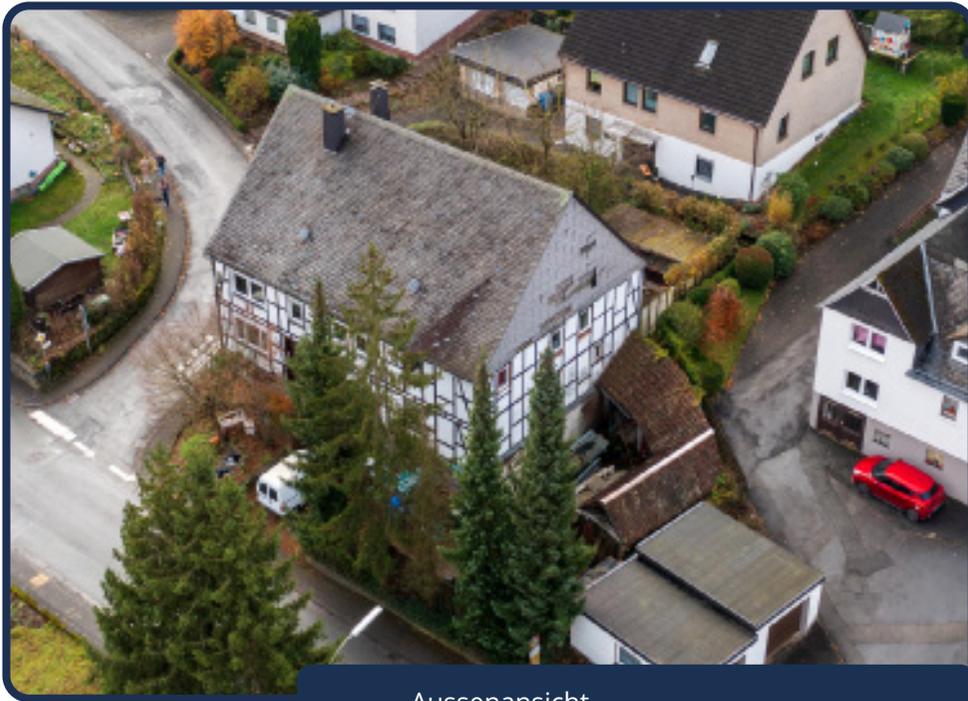
# AUSSENANSICHT



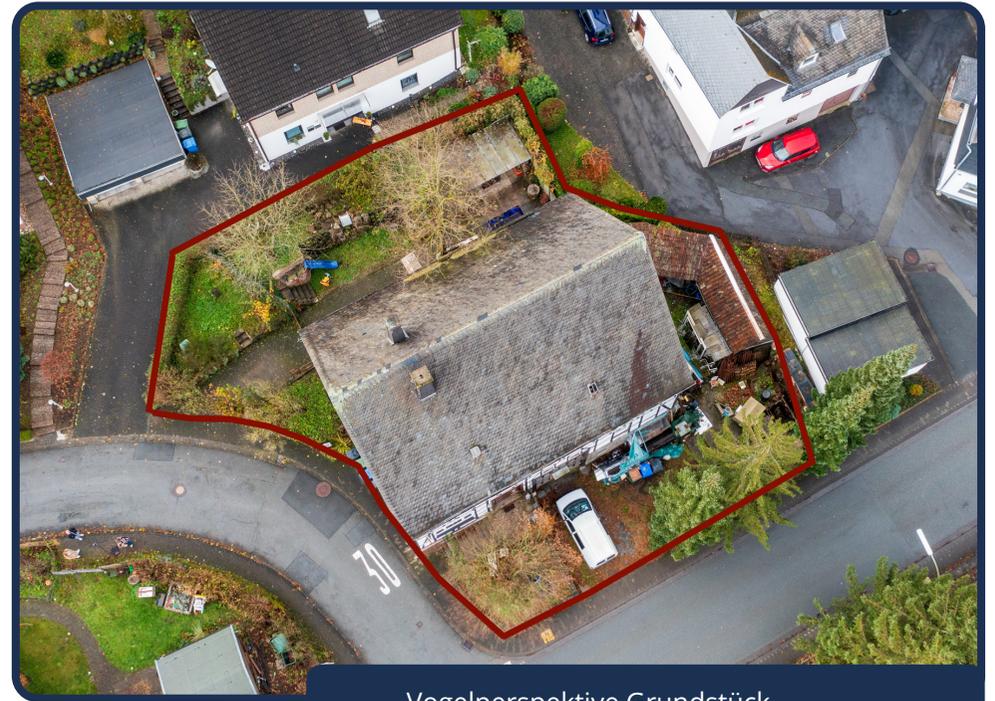
Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Vogelperspektive Grundstück

## ERDGESCHOSS

### Raumaufteilung:

- 1 Flur (inkl. Kachelofen)
- 1 Wohnküche
- 1 großes Wohn-Esszimmer (inkl.Kamin)
- 2x Bad mit WC und Dusche
- 3 Zimmer



Eingang

Flur

Wohnküche



# ERDGESCHOSS



Wohnküche



Wohnzimmer/Esszimmer

Wohnzimmer /Esszimmer

Badezimmer



# ERDGESCHOSS



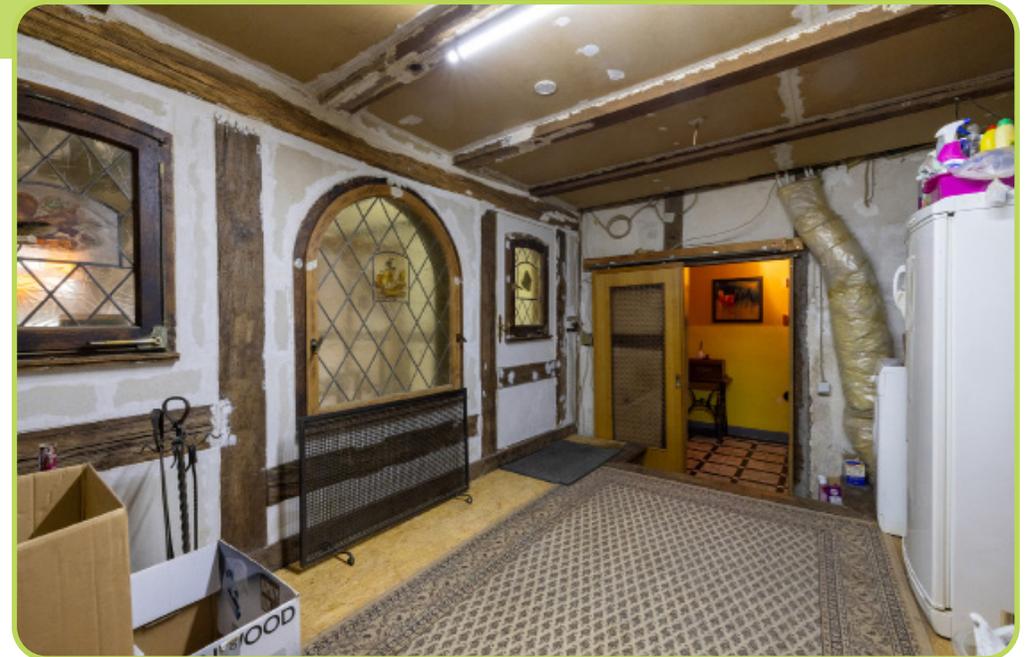
Flur zu den Zimmern



Badezimmer

Zimmer

Zwischenraum



## OBERGESCHOSS

### Raumaufteilung:

- 1 Flur
- 1 Wohnküche
- 1 Abstellraum/Arbeitszimmer
- 3 Zimmer
- 1 Bad mit WC und Dusche



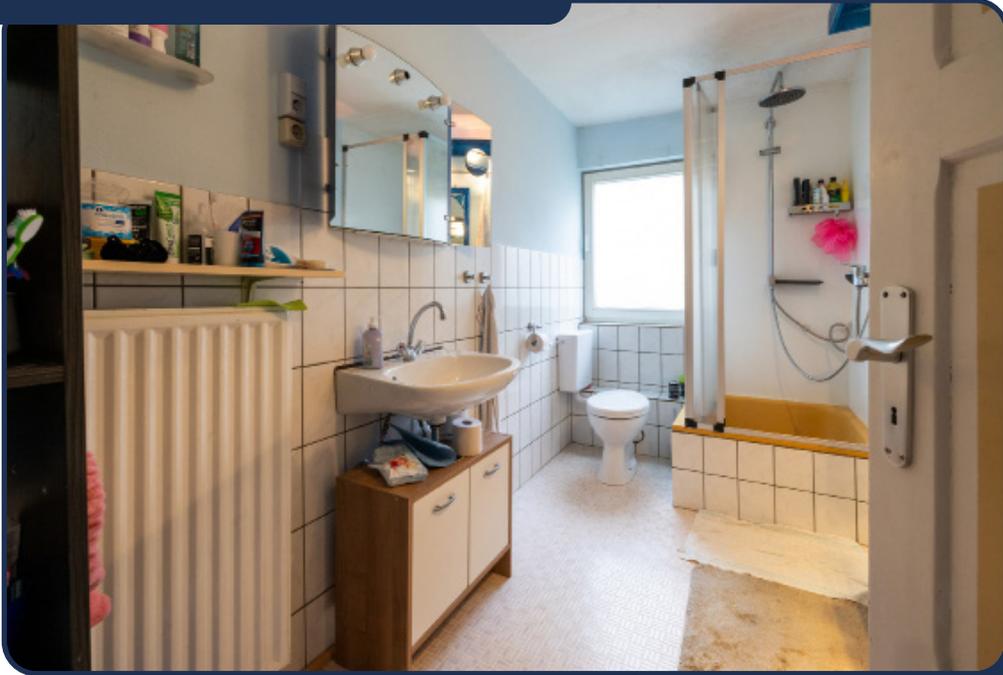
Flur

Wohnküche

Abstellraum



# OBERGESCHOSS



Badezimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus

## Sonstiges



als Wohnfläche noch nicht genehmigt



als Wohnfläche noch nicht genehmigt

Ausgang zur Terrasse vom OG





*Babylon*  
IMMOBILIEN

*„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft,*



Julia Babilon



David Babilon

*vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“*

*– Franklin D. Roosevelt*

Wenn Sie dieses Immobilienangebot in der authentischen und traditionsreichen Stadt Ettlingen interessiert, vereinbaren Sie mit uns einen Termin unter:

**(+49) 171 5500 929**

Kontakt:



Jägermattstrasse 3  
76530 Baden-Baden



info@babylon-immobilien.de  
www.babylon-immobilien.de