

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr David Kuhne  
Kuhne Immobilien GmbH  
Parkstraße 7  
44532 Lünen

Tel.: 023063210  
Mobil: 0173 5641647

E-Mail: [info@kuhne-immobilien.de](mailto:info@kuhne-immobilien.de)

## Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Südgarten, Balkon und Terrasse



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

34508 Willingen (Upland)

ImmoNr	01374
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	34508
Ort	Willingen (Upland)
Wohnfläche	ca. 279 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl	4
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	2,50
Grundstücksgröße	ca. 1.022 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	499.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1970
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	02.03.2035
Baujahr lt.	1971
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charman- ten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus, das mit gehobe- ner Innenausstattung, viel Platz und liebevoll gestalteten Details überzeugt. Diese Immobilie steht ab sofort zum Ver- kauf und bietet nicht nur Raum, sondern auch Lebensqua- lität für mehrere Generationen oder die ideale Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Haus wurde 1971 errichtet und zuletzt im Jahr 2024 um- fassend modernisiert. Dabei wurden sämtliche Leitungen, die Heizungsanlage und die Wasserzufuhr erneuert, eben- so teilweise Fenster und Türen. Auch die komplette Einlie- gerwohnung wurde saniert und erstrahlt nun in modernem Glanz. Dank dieser kontinuierlichen Maßnahmen präsen- tiert sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand, der zeitgemäßen Komfort mit nachhaltiger Wertsteigerung verbindet.

Der großzügige Garten auf einem 1.022 Quadratmeter gro- ßen Grundstück lädt zum Entspannen, Spielen und Genie- ßen ein – im Sommer wirkt er wie ein eigenes Outdoor- Wohnzimmer. Dank der optimalen Südausrichtung genie- ßen Sie Sonne von morgens bis abends, sei es auf dem rund 25 Quadratmeter großen Balkon oder auf der 55 Quadratmeter umfassenden Terrasse. Große Fensterfron- ten durchfluten die Räume mit Licht und verleihen dem ge- samten Haus ein freundliches, einladendes Ambiente.

## Ausstattung

Die Wohnfläche verteilt sich auf elf attraktive Zimmer, die sich auf zwei Etagen erstrecken und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Zuhause für eine große Familie, zur getrennten Bewohnung mehrerer Generationen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Zwei moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC bieten hohen Alltagskomfort.

Ein besonderes Highlight ist die separate Sauna mit eigener Dusche, die Ihnen das Gefühl einer privaten Wellnessoase vermittelt. Für Fahrzeuge stehen insgesamt sechs Stellplätze, darunter ein Carport, zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet ein rund 70 Quadratmeter großer Dachboden weiteres Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohn- oder Stauraum. Die moderne Haustechnik, neue Leitungen, eine erneuerte Heizungsanlage sowie teilweise neue Fenster und Türen schaffen eine solide Basis für sorgenfreies Wohnen. Die vollständig sanierte Einliegerwohnung ergänzt das Raumangebot sinnvoll und unterstreicht die Vielseitigkeit dieser Immobilie.

---

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und naturnahen Wohnumfeld von Willingen. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Strukturen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Nähe zu Wäldern und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen gut erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege ist gegeben.

Willingen selbst ist ein beliebter Ort mit hoher Lebensqualität und bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot.

---

## Sonstige Angaben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Kontakt. Wir stehen Ihnen gerne zur Terminabsprache, sowie für weitere Informationen zur Verfügung. Eigenmächtige Besichtigungstermine, sowie eine direkte Kontaktaufnahme, werden vom Eigentümer ausdrücklich nicht erwünscht.

Im Falle des Erwerbs ist vom Käufer eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57% (inkl. ges. MwSt) vom Kaufpreis zu zahlen. Alle Angaben zu Größen, Maßen, oder Mengen beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, für deren Richtigkeit der Makler keinerlei Haftung übernimmt.

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr David Kuhne  
Kuhne Immobilien GmbH  
Parkstraße 7  
44532 Lünen

Tel.: 023063210  
Mobil: 0173 5641647  
E-Mail: [info@kuhne-immobilien.de](mailto:info@kuhne-immobilien.de)

## **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



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

Terrasse Einliegerwohnung



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

Außenansicht



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

Terrasse



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

Wohnzimmer



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

Esszimmer



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

Bad EG



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

Eingang



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

Wohnzimmer Einliegerwohnung



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

Schlafzimmer Einliegerwohnung



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

Bad Einliegerwohnung



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

Balkon



Heizungsanlage

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr David Kuhne  
Kuhne Immobilien GmbH  
Parkstraße 7  
44532 Lünen

Tel.: 023063210  
Mobil: 0173 5641647

E-Mail: [info@kuhne-immobilien.de](mailto:info@kuhne-immobilien.de)



Untergeschoss

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr David Kuhne  
Kuhne Immobilien GmbH  
Parkstraße 7  
44532 Lünen

Tel.: 023063210  
Mobil: 0173 5641647

E-Mail: [info@kuhne-immobilien.de](mailto:info@kuhne-immobilien.de)



Erdgeschoss