

Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

Ihr neues Zuhause: Haus mit Einliegerwohnung und Wohlfühlcharakter

Property ID: 25040035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 708 m²

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

At a glance

Property ID	25040035
Living Space	ca. 218 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1987
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2002
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	19.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	87.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünnenberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünnenberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Landhaus vereint gemütliches Wohnambiente, individuelle Architektur und eine traumhaft ruhige Lage. Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie: offene Räume, viel Licht und eine gelungene Kombination aus natürlichen Materialien und liebevollen Details.

Der Grundriss ist alles andere als gewöhnlich und bietet viel Raum für Kreativität und individuelle Wohnideen. Großzügige Wohnbereiche gehen harmonisch ineinander über, während helle Holzelemente, sichtbare Balken und hochwertige Naturmaterialien dem Haus eine warme und behagliche Atmosphäre verleihen.

Die offene Gestaltung sorgt für ein helles und freundliches Wohngefühl, während sich gemütliche Rückzugsorte perfekt ins Raumkonzept integrieren. Dank der Einliegerwohnung eröffnen sich außerdem interessante Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästebereich, für erwachsene Kinder oder als Homeoffice.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht, was Ihnen den Erwerb dieser besonderen Immobilie zu attraktiven Konditionen ermöglicht.

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

Details of amenities

- Carport
- Stellplätze
- Dachgeschoß komplett ausgebaut
- Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Holzfenster
- Echtholzparket
- Gäste WC im Erdgeschoß
- offene Küche
- Kaminofen
- sichtbare Holzbalkendecke
- Einliegerwohnung mit Bad und kleiner Küche und Zugang zum Balkon
- Echtholztreppe ins Dachgeschoß

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

All about the location

Der Ort Fürstenberg mit seinen ca. 3000 Einwohnern gehört zur Stadt Bad Wünnenberg. Die wichtigsten Einrichtungen der Infrastruktur, wie Grund- und Realschule, Kindergarten, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort. Die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Bad Wünnenberg hält weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und weitere Gesundheitseinrichtungen vor. Besonders hervorzuheben ist der Kurpark in Bad Wünnenberg und die nahe gelegene Aabachtalsperre. Die Wohnlage ist ein Paradies für Naturliebhaber.

Ein weiteres besonderes Merkmal ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In weniger als 10 Minuten Entfernung befindet sich die Auffahrt auf die A44 bzw. A33, die auf schnellstem Wege sowohl Richtung Bielefeld/Paderborn als auch in Richtung Kassel/Sauerland führen. Der öffentliche Nahverkehr bietet außerdem viele Nutzungsmöglichkeiten.

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com