

Warburg

# Wohnen auf einer Ebene – Bungalow in Daseburg

Objektnummer: 25040044



**KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25040044                   |
| Wohnfläche   | ca. 112,45 m²              |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1973                       |
| Stellplatz   | 16 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 209.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse                                                                  |

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>        |
| Energieausweis gültig bis  | <b>08.05.2035</b> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Energieausweis              | <b>BEDARF</b>         |
| Endenergiebedarf            | <b>320.80 kWh/m²a</b> |
| Energie-Effizienzklasse     | <b>H</b>              |
| Baujahr laut Energieausweis | <b>1973</b>           |



Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## Ein erster Eindruck

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1973 befindet sich auf einem rund 1.000?m<sup>2</sup> großen Grundstück mit gepflegtem, altem Baumbestand und bietet reichlich Platz für Familien, Paare oder alle, die das Wohnen auf einer Ebene mit viel Raum und Komfort schätzen. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und überzeugt mit einer vorhandenen Einbauküche. Ein möglicher Zugang führt direkt ins angrenzende Wohnzimmer – ideal für eine offene, kommunikative Gestaltung des Wohnbereichs. Das helle Wohnzimmer gewährt zudem einen schönen Blick auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Durchgangszimmer stehen flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung – ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ankleide. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet Tageslicht.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich mehrere teils beheizbare Räume, ein großer Partykeller mit Theke – perfekt für gesellige Abende – sowie weitere praktische Nutzflächen. Die Gasheizung wurde 2019 modernisiert.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage und den großzügigen Garten mit altem Baumbestand – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten in ruhiger, gewachsener Wohnlage.

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## **Ausstattung und Details**

- Ca. 1.000?m<sup>2</sup> Grundstück mit altem Baumbestand
- Einbauküche
- Helles Wohnzimmer mit Blick auf Terrasse und Garten
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Voll unterkellert
- Gasheizung (erneuert 2019)
- Doppelgarage



**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## **Alles zum Standort**

Willkommen in Daseburg, einem malerischen Ortsteil der Stadt Warburg im Kreis Höxter. Das Objekt liegt in einer ländlichen Umgebung und ist dennoch gut an die Infrastruktur der Stadt Warburg angebunden, welche zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und schulische Bildungsangebote sowie Kinderbetreuungsmöglichkeiten bietet.

Eine Hauptattraktion stellt sich der Desenberg dar, welcher mit einer Höhe von 343,6 m ü. NHN die markanteste Erhebung der Warburger Börde abbildet.

Die nächste Bushaltestelle, Warburg-Daseburg Mitte, befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und wird regelmäßig angefahren. Der Bahnhof Warburg liegt ca. 5 Kilometer entfernt, und die Autobahn A44 ist über die Anschlussstelle 45 Warburg in nur 15 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Objektnummer: 25040044 - 34414 Warburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

**E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**