

Bad Pyrmont

# Hochwertiger Klinkerbungalow mit großzügigem Gartenparadies

Objektnummer: 26241011



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.178 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont**

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

Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26241011                  |
| Wohnfläche   | ca. 171,84 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2000                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR   |
| Haus                       | Bungalow  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 155 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                        |                                |                       |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                   | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis                 | <b>BEDARF</b>         |
| Wesentlicher<br>Energieträger | <b>Erdgas schwer</b>   | Endenergiebedarf               | <b>127.50 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis<br>gültig bis  | <b>05.03.2036</b>      | Energie-<br>Effizienzklasse    | <b>D</b>              |
| Befuerung                     | <b>Gas</b>             | Baujahr laut<br>Energieausweis | <b>2025</b>           |

Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



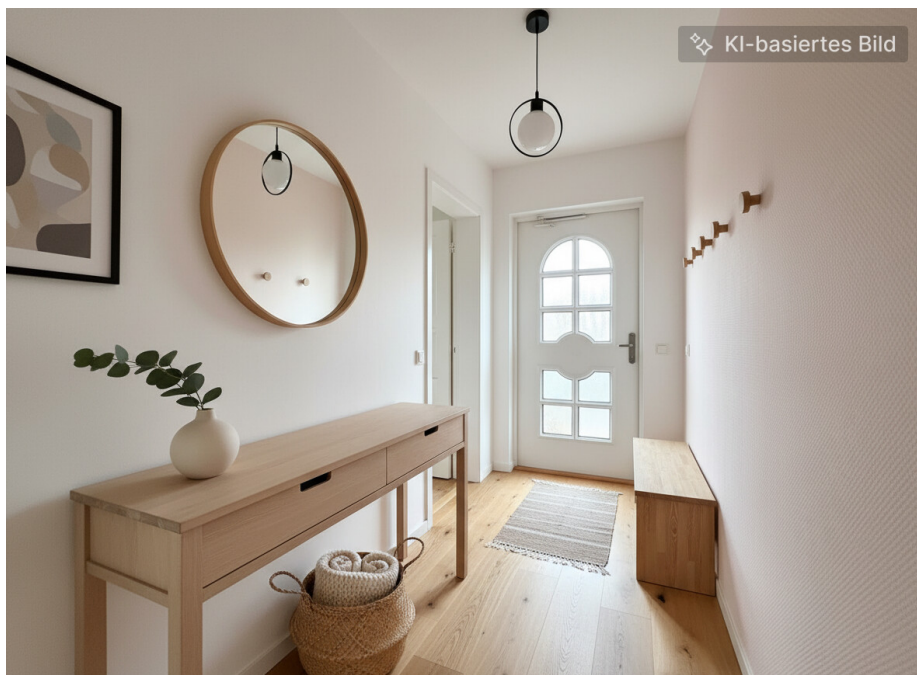
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



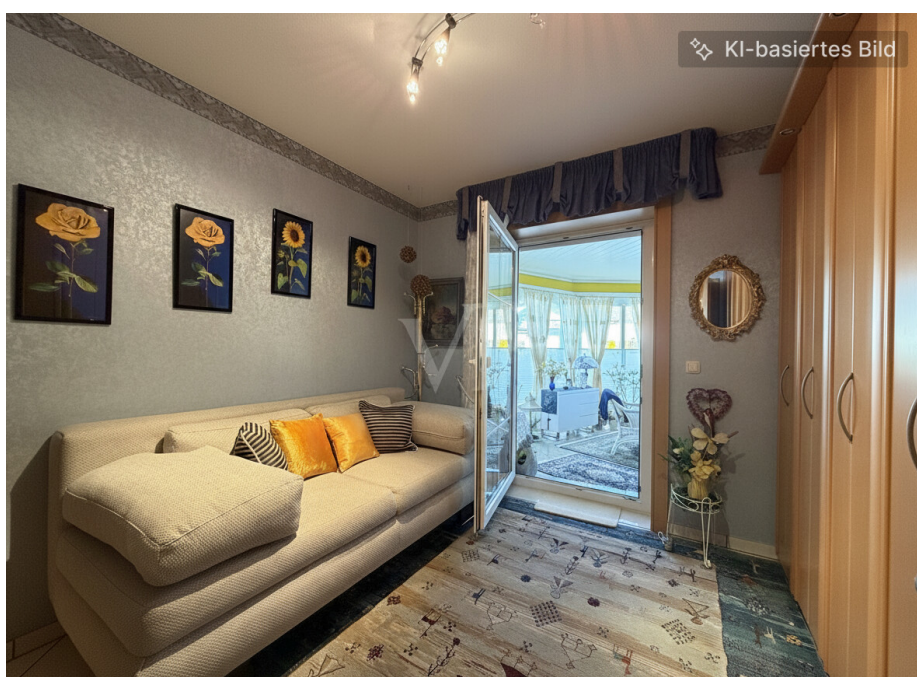
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



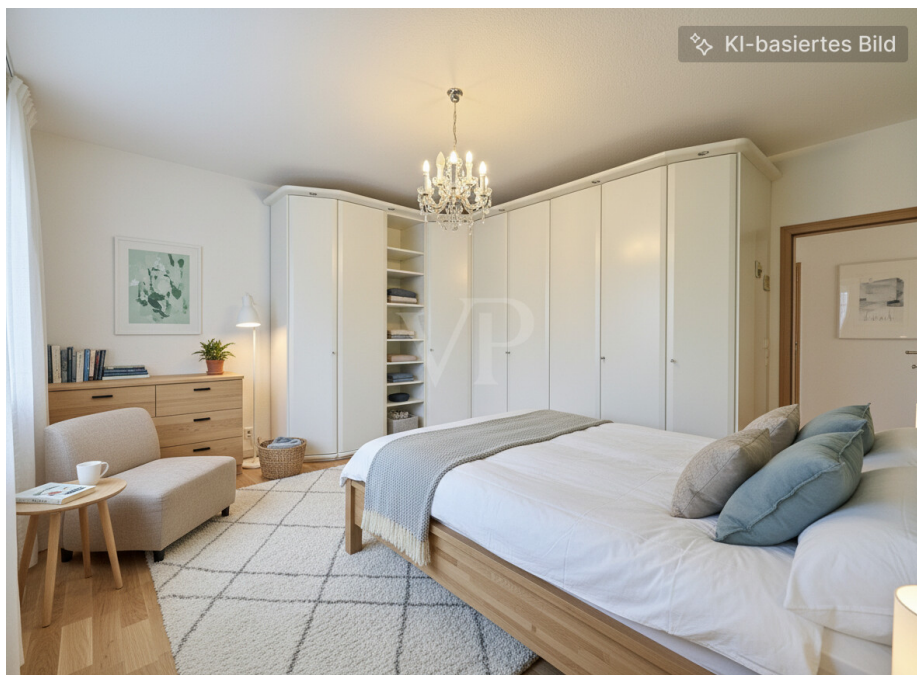
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



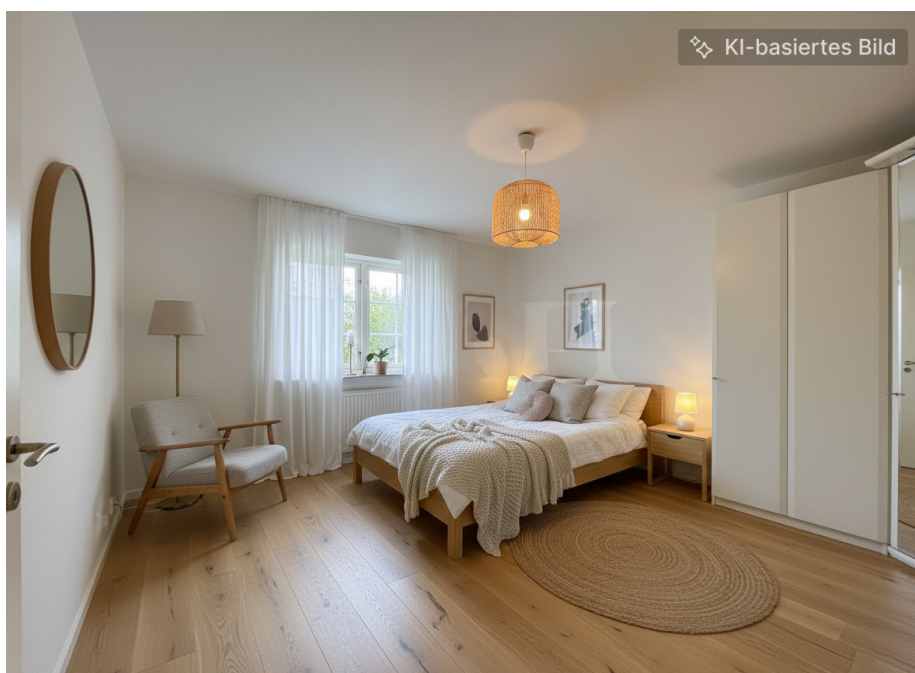
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



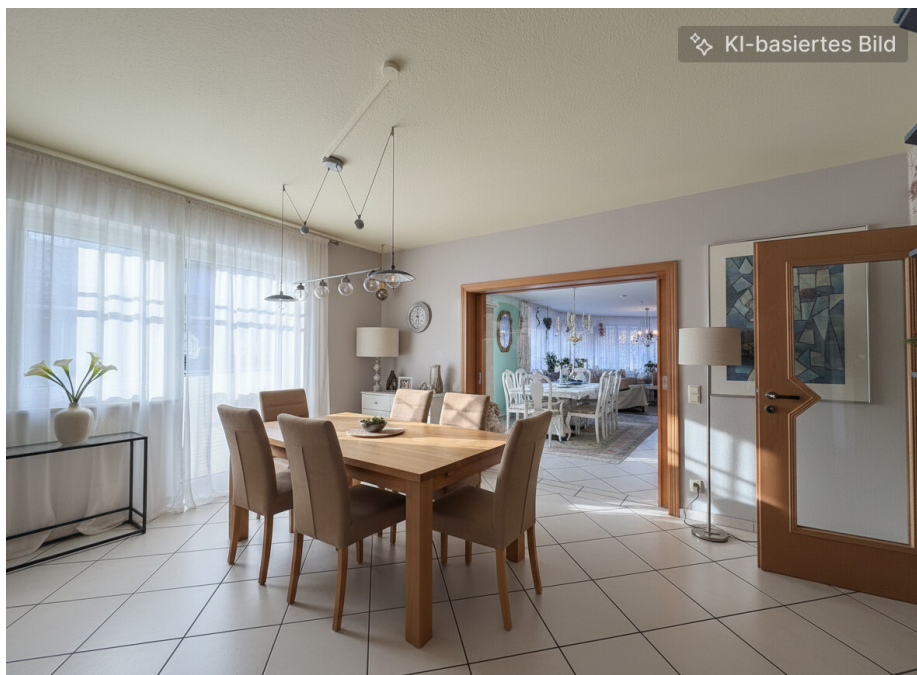
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



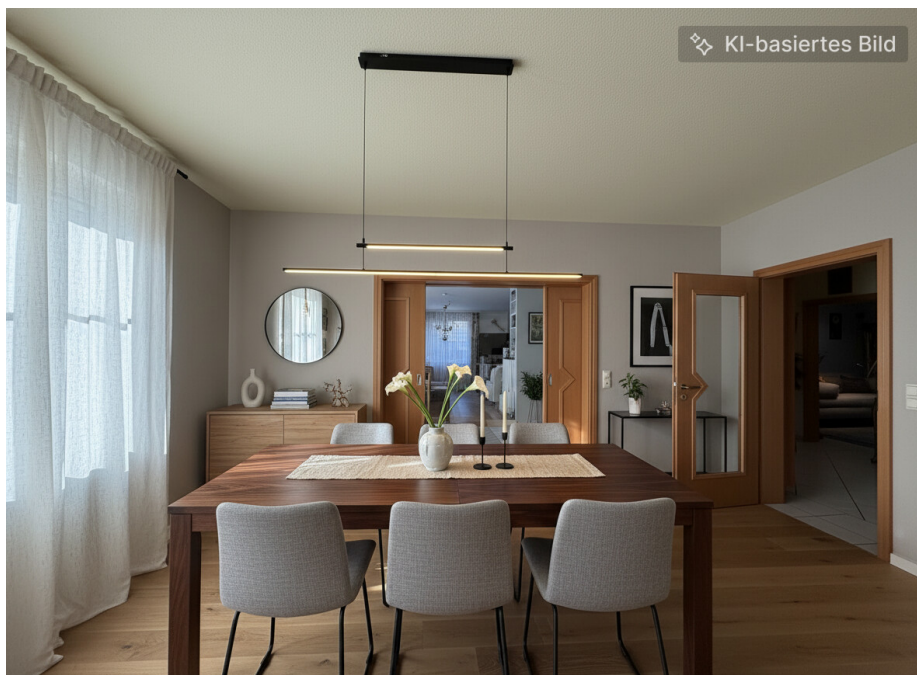
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



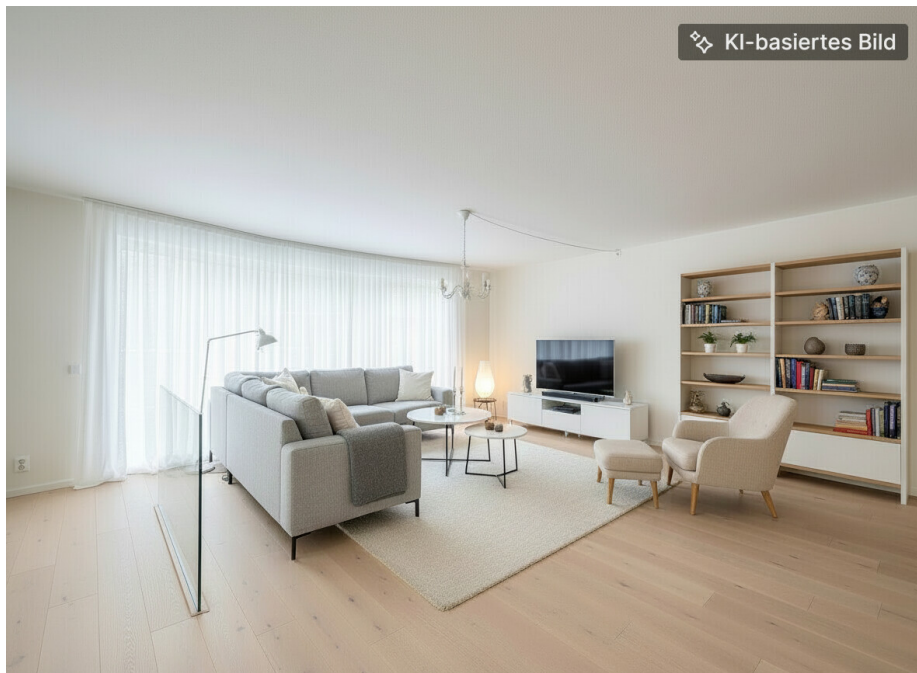
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



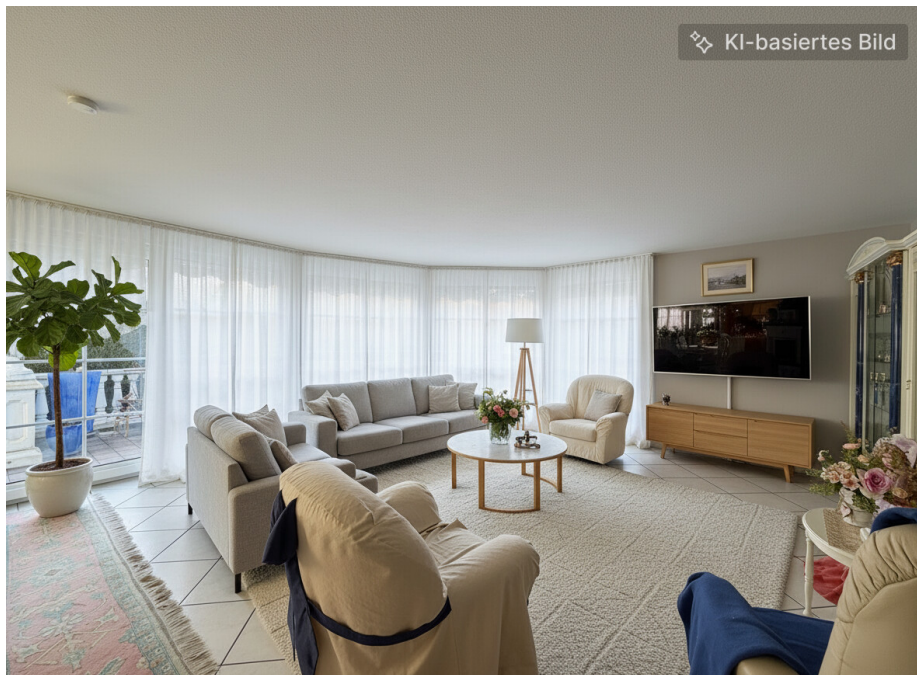
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



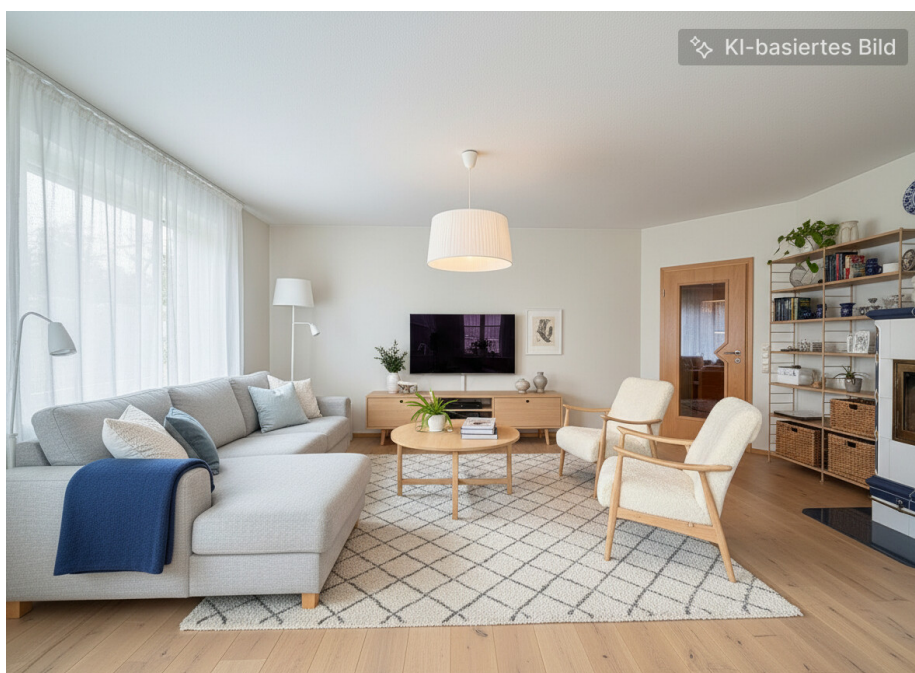
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



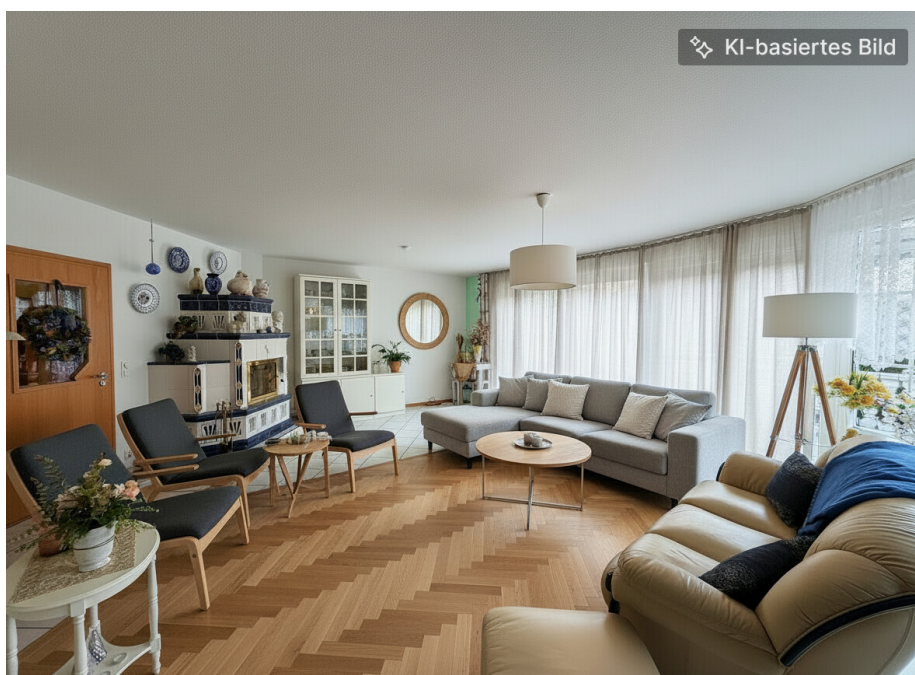
Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von rund 171,84 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 1.178 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dieses ist durch eine hochgewachsene Hecke uneinsichtig und man kann somit seine Privatsphäre genießen. Das im Jahr 2000 errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde in solider Massivbauweise fertiggestellt. Eine Walmdachkonstruktion unterstreicht die architektonische Gestaltung des Hauses.

Die räumliche Aufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei Tageslichtbäder sorgen für den nötigen Komfort: Eines der Bäder ist mit einer Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet, das Andere, als Gäste-Bad gestaltet, verfügt über eine Bodentiefe Dusche. Im gesamten Haus wurde eine durchgängige Fußbodenheizung realisiert, wodurch ein äußerst angenehmes Raumklima geschaffen wird. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kachelofen in dem ausgesprochen großen Wohn- und Essbereich, welcher durch eine Schiebetür von der Küche getrennt ist. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung.

In der Einbauküche finden Sie viel Platz und Stauraum. Sowohl Hobbyköche als auch Familien finden hier optimale Arbeitsbedingungen vor. Der Wohnbereich lässt sich flexibel gestalten und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Einrichtung.

Ein besonderes Highlight ist der abgeschlossene Wintergarten, der im Jahr 2002 erbaut wurde. Hier schaffen zusätzliche Heizkörper auch an kälteren Tagen eine angenehme Atmosphäre und erweitern die nutzbare Wohnfläche auf ansprechende Weise. Große Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Außenjalousien garantieren einen hohen Lichteinfall und bieten einen schönen Ausblick auf den schönen, gepflegten Garten. Im Innenbereich wurden Naturholztüren eingesetzt, die dem Wohnambiente eine besondere Wertigkeit verleihen.

Hier können Sie die Vorzüge des Wohnens auf einer Ebene genießen.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind durchdacht gestaltet. Hier befindet sich ein hochwertiges Gartenblockhaus mit eigener Fußbodenheizung – perfekt für vielseitige Nutzungsideen.

Eine Pumpe, die bis in 10 Meter Tiefe reicht, versorgt den Garten zuverlässig mit Wasser.

Für Fahrzeuge stehen Ihnen eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie ein weiterer freier Stellplatz zur Verfügung. Damit sind ausreichend sichere Parkmöglichkeiten vorhanden.

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer\*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.**

**Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.**

**Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor + 1 freier Stellplatz
- Hochwertiges Gartenblockhaus inklusive Fußbodenheizung (ist zurzeit vermietet)
- Kachelofen
- Walmdachkonstruktion
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Naturholztüren im Innenbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-Bad mit Dusche
- Gas-Brennwertheizung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen außer Wintergarten
- elektrische Außenjalousien
- Pumpe im Garten (10m tief)
- Alarmanlage
- abgeschlossener Wintergarten von 2002 ausgestattet mit Heizkörpern

**Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont**

## **Alles zum Standort**

**Bad Pyrmont, eine charmante Kurstadt mit rund 19.700 Einwohnern, überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage und hohe Lebensqualität – ideal für Familien, die ein sicheres und entspanntes Umfeld suchen. Der Stadtteil Holzhausen besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre, grüne Erholungsflächen und eine harmonische Nachbarschaft.**

**Die Bildungsinfrastruktur ist hervorragend: Kindergärten und Grundschulen sind in rund 10–12 Minuten fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen wie das Humboldt-Gymnasium in etwa 22 Minuten. Auch die medizinische Versorgung ist optimal: Apotheken und Arztpraxen liegen nur 8–20 Minuten zu Fuß entfernt.**

**Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen sowie der idyllische Schlossgarten und Kurpark (13–15 Minuten Fußweg) bieten Raum für aktive Erholung. Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar und laden zum geselligen Beisammensein ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien sind in 3–4 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt oder in die Umgebung. Gleichzeitig sorgt die überschaubare Größe der Stadt für kurze Wege, eine enge Gemeinschaft und ein behagliches Wohngefühl.**

**Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont**

## **Weitere Informationen**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.**

**VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**Objektnummer: 26241011 - 31812 Bad Pyrmont**

## **Ansprechpartner**

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

**Stephan Krüger & Nicole Krüger**

---

**Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln**

**Tel.: +49 5151 - 94 29 001**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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