

Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

# RUHIGE LAGE\*5 ZIMMER\*2 BÄDER Einfamilienhaus in Leopoldstal!

Objektnummer: 25336056

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 516 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal**

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

Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25336056	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120,16 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

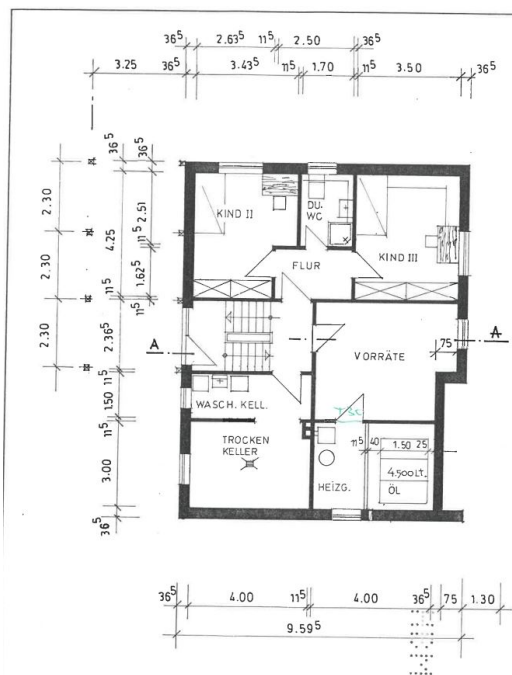
Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



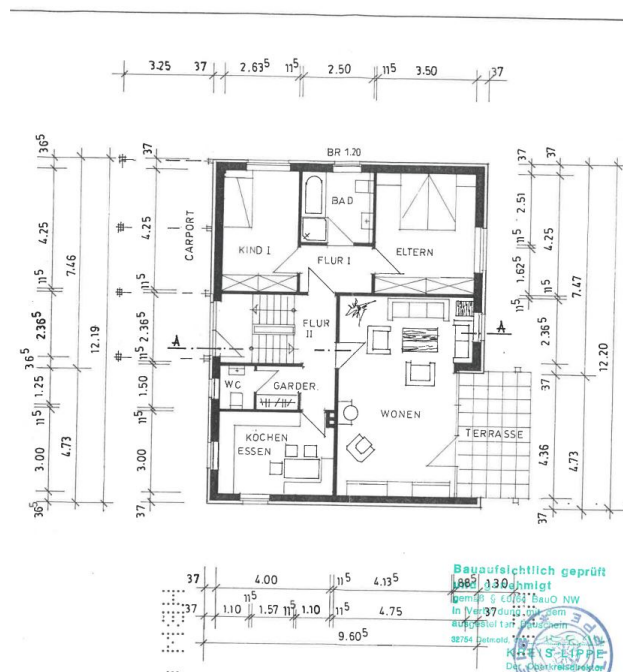
Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

**Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal**

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Wohlfühlhaus in ruhiger Lage?  
Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein!

Die im Jahr 1995 errichtete Immobilie bietet Ihnen insgesamt fünf Zimmer, eine Küche sowie zwei Badezimmer – ideal für Paare, Familien oder alle, die sich mehr Platz für ihre persönlichen Wohnträume wünschen.

Das Haus befindet sich im idyllischen Horn-Bad Meinberger Ortsteil Leopoldstal. Die naturnahe Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und Ausflügen ein und bietet Ihnen ein ruhiges Wohnumfeld.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in ca. fünf Fahrminuten erreichbar. Ein Kindergarten und ein Bäcker liegen zudem in fußläufiger Nähe. Dank der nahegelegenen Bushaltestelle sowie des örtlichen Bahnhofs sind Sie auch ohne Auto bestens an umliegende Städte wie Detmold oder Bad Driburg angebunden.

Das massiv gebaute Haus verfügt über ca. 120,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf das Erdgeschoss und Souterrain (KG).

Nach den Jahren ist eine Sanierung nötig.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, bringen frische Ideen ein und gestalten Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Der kleine, komplett eingefriedete Garten sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre. Die sonnige Südterrasse verwöhnt Sie nahezu den ganzen Tag über mit warmen Sonnenstrahlen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Verfügbarkeit nach Absprache!

**Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal**

## Ausstattung und Details

Sie betreten das Haus nahezu ebenerdig und gelangen direkt in den einladenden Eingangsbereich, der Ihnen sowohl Zugang zum Erdgeschoss als auch zum Souterrain bietet. Hier finden Sie Platz für Ihre Garderobe.

Im Erdgeschoss erwartet Sie auf der rechten Seite ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Angrenzend befindet sich die geräumige Küche sowie ein Gäste-WC für Ihre Besucher.

Der Schlafbereich, bestehend aus zwei Zimmern und einem Bad, liegt im linken Teil des Erdgeschosses und ist durch einen eigenen Flur vom restlichen Wohnbereich separiert. So haben Sie auch hier Ihre Privatsphäre.

Das Souterrain gliedert sich in einen Wohn- und einen Nutzbereich. Auf der linken Seite befinden sich zwei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein Duschbad. Rechts liegen die Waschküche, ein Lagerraum und der Heizungskeller – hier steht Ihnen ausreichend Platz zum Lagern zur Verfügung.

Ein weiteres Zimmer im Souterrain wurde vom Vorratsraum in ein Schlafzimmer umfunktioniert. Das Zimmer ist ca. 15 m<sup>2</sup> groß und wurde bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt, da es sich offiziell um Nutzfläche handelt.

Weitere Informationen:

- Die vorhandene Einbauküche gehört zum Angebot und ist im Kaufpreis enthalten. Jedoch ohne Herd/Backofen und Spülmaschine.
- Der vorhandene Kamin wird nicht mitverkauft und vor der Übergabe entfernt. Somit haben Sie die Gelegenheit, einen neuen Kamin ganz nach Ihren Wünschen einbauen zu lassen.
- Durch einen Hausbrand im Jahr 2014 wurden die Decken und Wände speziell gereinigt sowie Böden und Türen erneuert.
- alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet - teilw. Überarbeitung nötig!
- 2022 gab es einmalig eine leichte Überflutung des Kellers. Diese entstand aufgrund eines Sturms, mit sehr viel Regen, sodass sich das Wasser an der

Hangseite anstaute und durch Fenster und Wände drückte. Durch die Versicherung wurden Trocknungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund privater Umstände wurde der Boden jedoch nicht mehr erneuert, sodass der Souterrainbereich aktuell nur über einen Estrichbelag verfügt. Auch hier bietet sich die Chance, einen neuen Bodenbelag nach Wunsch zu verlegen.

- Im Garten, vor der Terrasse, ist ein ca. 1.000 l Tank für Regenwasser im Erdboden.

**Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal**

## Alles zum Standort

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen befindet sich die Stadt Horn-Bad Meinberg, die besonders durch die Natursehenswürdigkeit Externsteine deutschlandweit bekannt ist.

Horn-Bad Meinberg verfügt über 17 Ortsteile und bildet seit der Gebietsreform von 1970 glücklich eine "Zwangsehe" zwischen der Stadt Horn und der Stadt Bad Meinberg.

Die hier angebotene Immobilie liegt im schönen Ortsteil Leopoldstal.

Die Umgebung bietet Ihnen verschiedene Aktivitätsmöglichkeiten, darunter ein Sport-, Musik-, Chor- und Heimatverein. Zusätzlich steht Ihnen ein Fitnessparcours und ein Bikertrack in unmittelbarer Nähe zu Verfügung.

Die Waldnähe bietet Ihnen viele Rad- und Wanderwege.

**Objektnummer: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**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 vorbehalten 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: 25336056 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Leopoldstal**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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