

Barntrup

# Kapitalanlage & Eigennutzung Saniertes Bauernhaus mit vermietetem 4-Parteien-Anbau

Objektnummer: 26336007w



KAUFPREIS: 979.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 723,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 26 • GRUNDSTÜCK: 3.268 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntруп**

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

**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntруп**

## Auf einen Blick

|                     |                                      |                           |  |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26336007w</b>                     | <b>Kaufpreis</b>          | <b>979.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 723,33 m<sup>2</sup></b>      | <b>Haus</b>               | <b>Mehrfamilienhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Provision</b>          | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 4,76 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>26</b>                            | <b>Bauweise</b>           | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>7</b>                             | <b>Vermietbare Fläche</b> | <b>ca. 723 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1905</b>                          | <b>Ausstattung</b>        | <b>Terrasse, Balkon</b>  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>6 x Freiplatz, 4 x<br/>Garage</b> |                           |  |

**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>VERBRAUCH</b>     |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>72.20 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>27.08.2027</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>B</b>             |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1905</b>          |

Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntруп

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Bartrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Bartrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntруп

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Bartrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336007w - 32683 Bartrup

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup**

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen einen schönen Resthof, bestehend aus einem charmanten Bauernhaus, einer Scheune und einem Anbau, mit vier vermieteten Wohneinheiten sowie vier großen Garagen in gepflegtem Zustand.

- Ein spezielles Immobilienangebot, mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!

Ehemals im Jahr 1905 als Hof errichtet, wurde das Haupthaus mit Anbau im Jahr 1997 umfangreich saniert und umgebaut.

Durch die ruhige Lage am Stadtrand von Barntrup umgeben von grünen Weiden und Wiesen genießen Sie ein naturnahes Leben, dass Erholung verspricht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur, die Ihnen alle Einrichtungen des täglichen Lebens in fußläufiger Erreichbarkeit bietet.

### Haupthaus:

Das stilvolle Bauernhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Bei der Sanierung wurde mit viel Liebe zum Detail darauf geachtet, den Altbaucharme zu erhalten. Zahlreiche historische Details, wie der aufwändig restaurierte Holzdielenboden, der ca. 100 Jahre alte Fliesenboden sowie wunderschöne alte Türen, verleihen dem Objekt einen ganz besonderen Wohlgefühlcharakter. Zudem sorgen insgesamt vier Bäder und zwei Kamine für einen hohen Lebenskomfort. Der im Wohnzimmer befindliche Kachelofen ist derzeit stillgelegt, da er defekt ist. Hier bietet sich die ideale Gelegenheit für einen neuen Kamin nach Ihrem Wunsch.

### Anbau mit vier vermieteten Wohneinheiten:

Die ehemaligen Stallungen wurden in vier großzügige Wohneinheiten umgewandelt. Die Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 90 m<sup>2</sup> und ca. 156 m<sup>2</sup> und überzeugen mit durchdachten Grundrissen sowie einem angenehmen Wohnambiente.

Zwei der Einheiten erstrecken sich über zwei Etagen und zeichnen sich durch einen offenen, modernen Wohnstil aus. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse und/oder ein bis zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten.

Drei der Wohnungen sind zudem mit gemütlichen Kaminöfen ausgestattet, die für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen und den Wohnkomfort erhöhen.

Die Badezimmer präsentieren sich hell und freundlich gestaltet und sind teilweise sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus pflegeleichten, hellen Steinzeug-Fliesen sowie modernem Laminat und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Wohnungen.

Jeder Wohneinheit ist ein eigener Garagenstellplatz zugeordnet.

**Scheune:**

**Eine große Scheune bietet weiteres Ausbaupotential.**

**Der untere Teil bietet aktuell viel Platz für große Fahrzeuge. Dort liegt die Einfahrtöhe bei ca. 3,30 m. Der obere Teil ist derzeit nur über eine Leiter zugänglich.**

**Ein weiterer, geräumiger Unterstand bietet zusätzlichen Platz für große Fahrzeuge, wie zum Beispiel ein Wohnmobil.**

**Im Jahr 2024 wurde eine Solaranlage mit Speicher ergänzt.**

**Diese speist das Haupthaus, die Scheune sowie den Allgemeinstrom für die gesamte Liegenschaft. Somit wohnen Sie Energiearm und profitieren von geringen Nebenkosten.**

**Aktuell erwirtschaftet der Anbau mit Garagen jährliche netto-Mieteinnahmen in Höhe von 33.444 €.**

**Optional besteht zudem die Möglichkeit, ein weiteres landwirtschaftliches Grundstück mit Brunnen zu erwerben.**

**Das 539 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt an die hier angebotene Liegenschaft.**

**Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne detaillierte Informationen zukommen.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Zögern Sie nicht und überzeugen sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!**

**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup**

## **Ausstattung und Details**

### **Weitere Ausstattungsdetails & Informationen**

#### **Haupthaus:**

- Das Bauernhaus wird bezugsfrei übergeben und bietet somit sowohl Potenzial für eine Neuvermietung als auch die Möglichkeit zur Eigennutzung.
- Der südwestlich ausgerichtete Garten ist durch eine Hecke vom restlichen Grundstück getrennt und gehört ausschließlich zum Haupthaus. Hier genießen Sie den ganzen Tag über reichlich Sonne.
- Das Bad im Erdgeschoss ist behindertengerecht gestaltet und verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie eine Badewanne.
- Zwei der vier Bäder (Halbetage und DG) sind derzeit lediglich mit einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Hier ist Platz für eine Badewanne oder Dusche. Die Anschlüsse sind bereits vorhanden.

#### **Anbau:**

- Der Anbau hat eine eigene Gasheizung.
- Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt.
- Die verbrauchsabhängigen Kosten sind durch separate Zähler vollständig getrennt erfassbar.
- Wohnung 2 liegt im Erdgeschoss und ist völlig barrierefrei. Diese Einheit wurde 2009 erweitert und hat ein neues Bad bekommen.
- Wohnungen zwei und drei sind mit Einbauküchen und Plissees ausgestattet.
- Wohnungen drei und vier werden durch einen Spitzboden ergänzt.
- Ein gemeinschaftlich genutzter Raum bietet allen Mietern Platz für ihre Waschmaschinen.

#### **Sonstiges:**

- Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet Ihnen verschiedene Obstbäume.

#### **Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:**

- 2024 neue Solaranlage mit Speicher - Größe 13,2 kWp
- 2022 - 2024 gesamtes Objekt von außen saniert - neuer Giebelputz und Anstrich
- 1997 neues Dach, Elektrik komplett neu, Bäder erneuert, neue Fenster

**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrop**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in der charmanten Kleinstadt Barntrop im Kreis Lippe. Die Stadt zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage sowie eine hohe Lebensqualität aus. Umgeben von der reizvollen Landschaft des Lipper Berglandes bietet Barntrop zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur.**

**Dennoch sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere Detmold, Lemgo und Hameln, verbindet Barntrop ländliche Idylle mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.**

**Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht Barntrop zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.**

**Objektnummer: 26336007w - 32683 Barntrup**

## 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 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: 26336007w - 32683 Barntrop**

## **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)**