

**Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg**

# Hier wird Wohnen zur Lebensart – Besonderes EFH in Fürstenberg

**Objektnummer: 25040035**



**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 708 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

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

Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25040035	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 218 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1987	Modernisierung / Sanierung	2002
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünneberg - Bad Wünneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

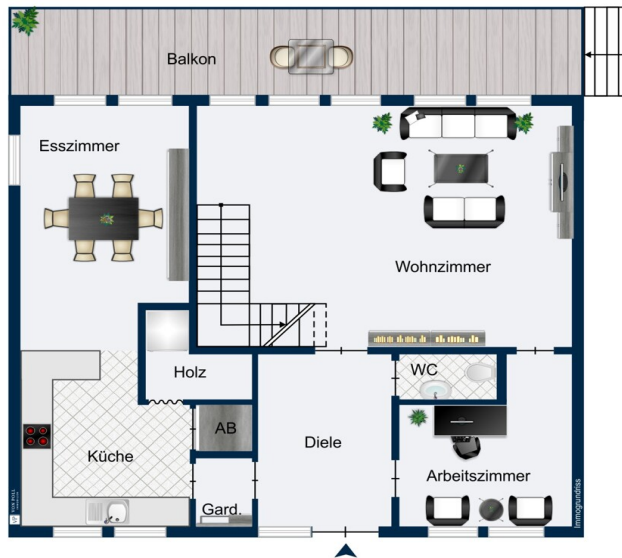
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

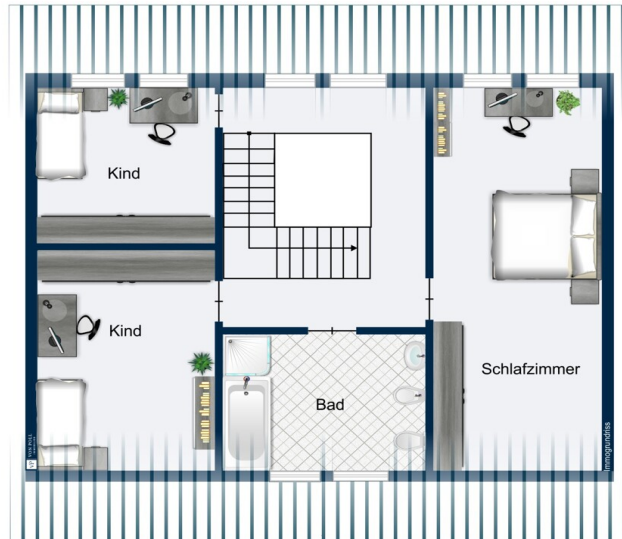
*www.von-poll.com*

Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## 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: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## Ein erster Eindruck

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.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der wirklich sehr schönen Immobilie

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

**Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## Alles zum Standort

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.

Aber auch die Anbindung in die Kreisstadt Paderborn ist hervorragend.

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.

**Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## 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.

**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.

**Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## 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)