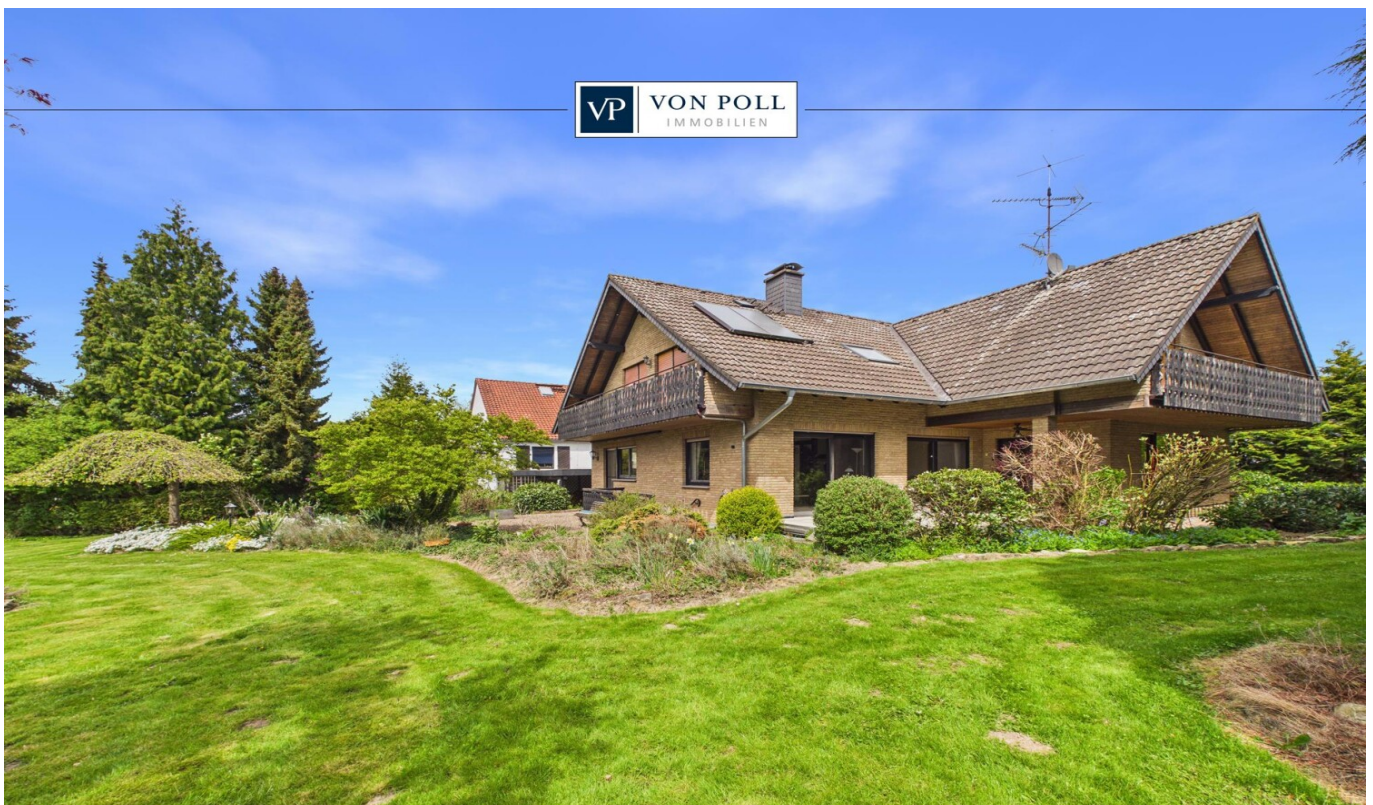


Kalletal

# Wohnhaus mit Nebengebäuden und großem Grundstück in ruhiger Lage!

Objektnummer: 26336017



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 8.000 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal**

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

**Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26336017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport, 9 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

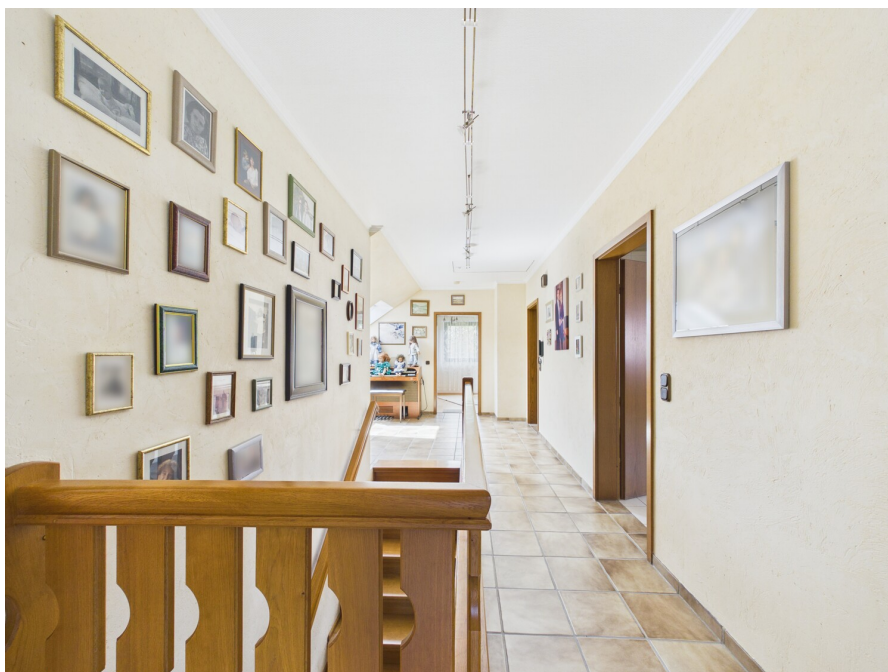


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal

## Die Immobilie







**Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal**

## Ein erster Eindruck

**Großzügiges Wohnhaus mit Nebengebäuden und großem Grundstück in ruhiger Lage von Kalletal!**

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein im Jahr 1981 massiv erbautes und sehr gepflegtes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Das Haus überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, helle Räume und eine ruhige Lage mit viel Privatsphäre.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt sieben Zimmer sowie eine großzügige Diele und weitläufige Flurbereiche. Ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken sowie zwei separate Gäste-WCs sorgen für hohen Wohnkomfort. Zusätzlich stehen eine geräumige Garderobe sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Besondere Highlights des Hauses sind die vier Zugänge vom Erdgeschoss zu den Terrassen und in den Garten, die den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich verbinden. Ein großer, gemütlicher Kamin sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Dank der großen Fensterfronten wirken die Räume besonders hell und freundlich. Im Dachgeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, von denen drei über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen und einen schönen Weitblick ins Grüne bieten.

Der geräumige Keller sowie der Spitzboden bieten zusätzlich viel praktische Lager- und Abstellfläche.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Wohnhaus mehrere zusätzliche Gebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zum Anwesen gehören:

- Ein ehemaliges Büro-, Garagen- und Werkstattgebäude (Baujahr ca. 1925), ursprünglich zur Lagerung von Schnittholz genutzt. Derzeit teilweise vermietet und zusätzlich als Lagerfläche nutzbar. (offiziell Nutzfläche)
- ein großer Doppelcarport
- Ein kleines Holzhaus, das zusätzliche Einnahmen generiert. (offiziell Nutzfläche)

Der Garten ist liebevoll angelegt und besticht durch einen gewachsenen Baum- und Strauchbestand, der eine angenehme Atmosphäre und viel Privatsphäre schafft.

**Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal**

## **Ausstattung und Details**

**Highlights und weitere Informationen auf einen Blick:**

- ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- großzügiger Grundriss
- große Fensterfronten – helle Räume
- 4 Terrassenzugänge im Erdgeschoss
- großer Kamin
- 3 Schlafzimmer mit Balkonzugang
- die vorhandene Küche ist voll ausgestattet und gehört zum Angebot
- die oberste Geschossdecke wurde ca. im Jahr 2000 gedämmt
- sehr großes Grundstück mit ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- mehrere Nebengebäude und viele Nutzungsmöglichkeiten
- zusätzliche Mieteinnahmen
- Wochenendhaus zur Vermietung (offiziell kein Wohnraum)
- ruhige Lage mit viel Privatsphäre
- Solaranlage für die Heizung

**Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in der Gemeinde Kalletal im Kreis Lippe. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Feldern und einer lockeren Wohnbebauung und bietet damit ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortsteilen und Nachbarstädten in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die landschaftlich reizvolle Umgebung des Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren.**

**Über die regionalen Verkehrsachsen sowie die nahegelegene Autobahn A2 besteht zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Verkehrsnetz.**

**Objektnummer: 26336017 - 32689 Kalletal**

## 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: 26336017 - 32689 Kalletal**

## **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)**