Lichtenau

Viel Platz in Ortsrandlage! (Haus mit Einliegerwohnung)

Objektnummer: 24040023

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 539.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 330 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.002 m²

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

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

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	24040023
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	20.09.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	105.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Ein erster Eindruck

Platz ist hier reichlich vorhanden. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird Sie begeistern. In ruhiger Ortsrandlage von Lichtenau-Atteln befindet sich dieses imposante Anwesen mit drei Eingängen. Die Immobilie teilt sich wie folgt auf: Über den vorderen Eingang gelangen Sie in die Einliegerwohnung. Diese ist nur per Trockenbau von dem Keller der Hauptwohnung getrennt und könnte jederzeit wieder mit diesem verbunden werden. Der Haupteingang liegt seitlich, hinter der Doppelgarage und führt in das Erdgeschoss der Hauptwohnung. Als dritte Möglichkeit kann die Hauptwohnung über die Terrasse betreten werden. Dies ist praktisch, da es eine Pkw-Zufahrt bis neben die Terrasse gibt. Der Außenbereich hinter dem Haus ist komplett eingezäunt und kann, an zwei Stellen, über abschließbare Tore betreten oder verlassen werden. Neben der Terrasse in Südausrichtung liegt in Westausrichtung der Garten. Die Gartenfläche ist lagebedingt etwas abschüssig, könnte aber natürlich weitgehend begradigt werden. Zur Raumaufteilung: Die Einliegerwohnung hat drei Zimmer und eine Wohn/-Nutzfläche von gut 100 m². Sie ist derzeit vermietet und könnte, bei Bedarf, mittelfristig auch für eigene Zwecke dienen. Wenn Sie das Erdgeschoss über den Haupteingang betreten, gelangen Sie über den Windfang in den Flur. Von hier aus befindet sich auf der rechten Seite ein Raum in Bürogröße. Die linke Seite beheimatet ein Dusch- und Wannenbad, sowie einen weiteren Raum. Gehen Sie den Hauptflur weiter geradeaus kommen Sie in die Diele mit Empore und Treppe zum Dachgeschoss. Ebenso zweigen von der Diele die Küche und das Wohn- und Esszimmer ab. Zudem sei erwähnt, dass die Trennwand zwischen Diele und Wohnzimmer (gemäß den Unterlagen) entfernt werden könnte. Das Dachgeschoss bietet, neben dem großzügigen Emporenbereich; drei Schlafräume und ein Duschbad. In diesem befindet sich derzeit auch Waschmaschine und Trockner, welche selbstverständlich für eine Badewanne weichen könnten. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind sehr vielseitig. Die Einliegerwohnung kann sowohl vermietet, als auch privat oder beruflich selbst genutzt werden. Gerade für Freiberufler bietet dies interessante Möglichkeiten.

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Ausstattung und Details

- sehr große Hauptwohnung mit ca. 240 m² Wfl.
- 3 Zimmer-Einliegerwohnung, mit gut 100 m² Wohn-/ Nutzfläche
- insgesamt 3 Bäder und 2 Gäste-WC
- hochwertig gebaut
- Fußbodenheizung im ganzen Haus (Wohnraum)
- Umrüstung auf Pelletheizung oder Wärmepumpe sicherlich möglich
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Doppelgarage, zzgl. Stellplatz

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Alles zum Standort

Atteln ist ein Ortsteil der Stadt Lichtenau, im Kreis Paderborn. Spielplätze, Grundschule und Kindergarten befinden sich im Radius von einem Km, um diese Immobilie. Darüber hinaus bietet Atteln ein Freibad, Fitnessstudio und zahlreiche weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs können direkt im Ort eingekauft werden. Verkehrstechnisch ist Atteln gut gelegen. Die Stadt Lichtenau, sowie die A33 sind jeweils nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 24040023 - 33165 Lichtenau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen, Innenfotos und Grundrisse. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! 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: 24040023 - 33165 Lichtenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15 Paderborn
E-Mail: paderborn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com