

Bad Wünneberg - Bad Wünneberg

# Ein Zuhause mit Charakter – Exklusive Immobilie mit Einliegerwohnung in Fürstenberg

Objektnummer: 25040035



KAUFPREIS: 279.000 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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

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

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25040035</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 218 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 3 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2002</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

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

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>87.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.08.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1987</b>

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



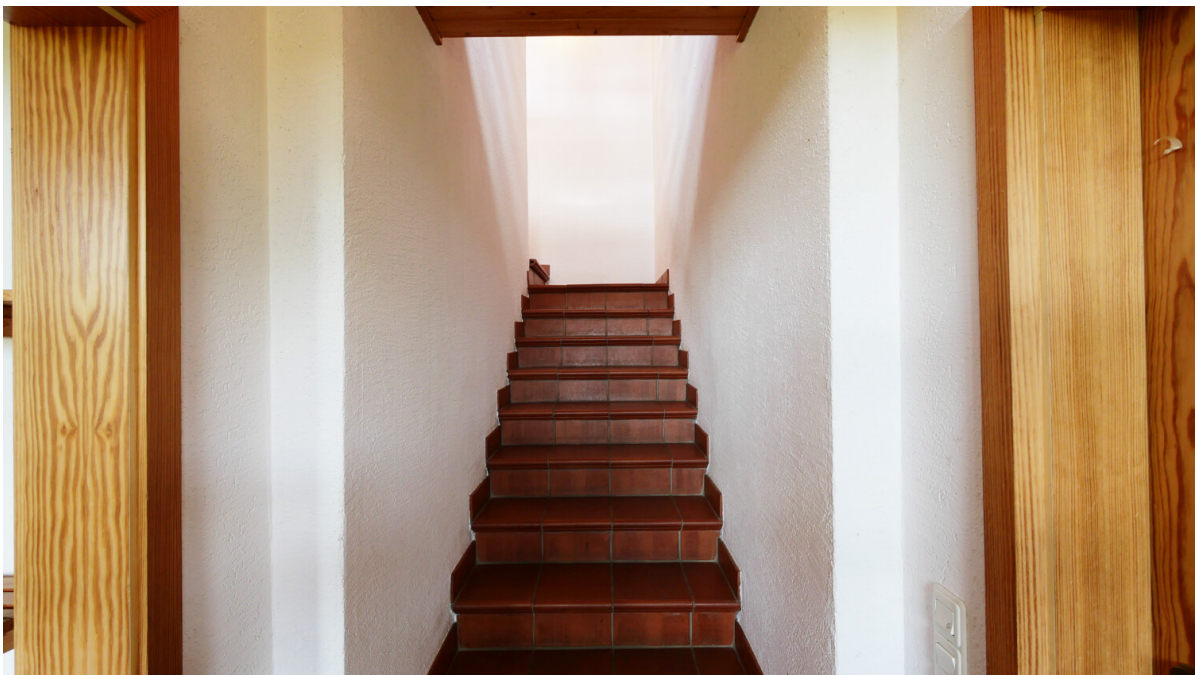
Objektnummer: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg

## 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 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



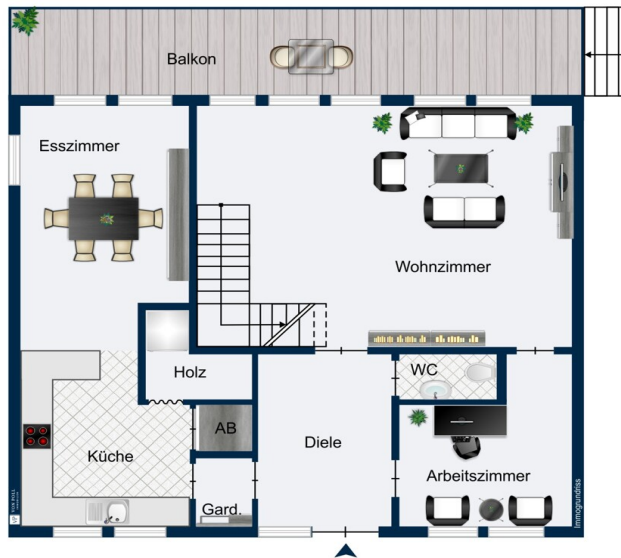
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Diese besondere Immobilie in Fürstenberg überzeugt durch ihre markante Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim ersten Eindruck wird deutlich, dass es sich hier nicht um ein gewöhnliches Haus handelt – klare Linien, großzügige Räume und eine individuelle Bauweise verleihen der Immobilie einen einzigartigen Charakter.

Das Wohnhaus bietet ein stilvolles und zugleich komfortables Wohnambiente mit viel Licht, Offenheit und einer harmonischen Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen. Die architektonische Gestaltung schafft eine besondere Atmosphäre für Menschen, die Wert auf Individualität und Qualität legen.

Ein weiteres Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die vielseitige Möglichkeiten eröffnet – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, die Vermietung oder das Arbeiten von Zuhause. Durch die gelungene Integration in das Gesamtkonzept bleibt dabei sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität erhalten.

Besonders attraktiv gestaltet sich zudem das Erbpachtgrundstück: Im Vergleich zu klassischen Kaufgrundstücken profitieren Käufer hier häufig von einem geringeren Kapitalbedarf beim Erwerb, wodurch mehr finanzieller Spielraum für individuelle Gestaltung, Modernisierung oder Investitionen bleibt. Gerade in gefragten Lagen stellt dies eine interessante und wirtschaftlich attraktive Alternative dar.

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Lage von Fürstenberg und verbindet ruhiges Wohnen mit einer besonderen architektonischen Handschrift. Ein Objekt für Menschen, die Individualität, Flexibilität und außergewöhnliches Wohnen zu schätzen wissen.

**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 Wünneberg**

## **Sonstige Angaben**

**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 ein 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 Wünneberg**

## **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)**