

Altenbeken / Schwaney

# Einfamilienhaus mit Ausblick über Schwaney!

Objektnummer: 25040046



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 712 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

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

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25040046   |
| Wohnfläche   | ca. 135 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1971       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 339.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2035 | Endenergiebedarf            | 230.30 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## 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: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 712 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus, mit toller Raumaufteilung und großem Garten.

Durch die Haustür betreten Sie die wohnliche Diele, von welcher aus Sie Zugang zum Gäste-WC, Küche und Wohnzimmer haben. Der schöne Essbereich liegt zwischen Wohnzimmer und Küche. Von der Küche geht zudem ein kleiner Vorratsraum ab. Die Garderobe ist wiederum in der großen Diele integriert. Von der Diele gelangen Sie auch auf den stattlichen Westbalkon, mit herrlichem Ausblick. (Durch die leichte Hanglage befindet sich der Garten auf der Kellerebene.)

Auch vom Wohnzimmer aus haben Sie einen tollen Ausblick über den Ort und Landschaft.

Über die breite, massive Treppe erreichen Sie das Obergeschoß. Dieses verfügt über drei Schlafzimmer und einen etwas kleineren Raum, welcher z. B. als Büro genutzt werden kann. Darüber hinaus gibt es auch auf dieser Ebene einen kleinen Balkon. Dieser befindet sich über dem Hauseingang und ermöglicht ebenfalls den Blick über den Ort.

Der Keller erstreckt sich bis unterhalb der Garage. Die geräumige Waschküche liegt ebenerdig zum Garten. Vom Kellerflur aus betreten Sie die überdachte Terrasse und den großen Garten, in Süd- und Westausrichtung. Zudem gibt es einen Geräteschuppen, welcher sich direkt am Haus befindet.

### Bausubstanz:

Gemäß Bauakte wurden die Außenwände aus Kalksandstein, in 30 cm dicker Ausführung erreicht. Zudem wurde bereits im Baujahr eine Wärme-Innendämmung im Erd- und Obergeschoss verbaut. Im Jahr 1989 wurde die Immobilie dann zusätzlich verklankert.

Ca. 2019 wurden fast alle Fenster gegen moderne Dreifachverglasung ausgetauscht.

Grundriss- und Fotohinweis: Die Grundrisse und Fotos mit Möblierung wurden KI-generiert und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort!

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Ausstattung und Details

- Dreifachverglasung (ca. 2019)
- Öl-Zentralheizung (ca. 2007)
- volle Unterkellerung, auch unterhalb der Garage
- Keller teilweise beheizt
- Glasfaseranschluß bereits im Haus
- Duschbad im Obergeschoß
- Gäste-WC mit Dusche, im Erdgeschoß
- Geräteschuppen
- Wärmedämmung innen und außen (Klinker)
- Balkon mit herrlichem Ausblick über den Ort und Landschaft

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in der „Siedlung Forst“, am Ortsrand von Schwaney und somit in ruhiger und kinderfreundlicher Lage.

Der Ort Schwaney gehört zur Stadt Altenbeken und besticht nicht nur durch seine Idylle, sondern ebenso durch seine Infrastruktur. In ca. einen Kilometer (vom Haus) befinden sich Kindergarten und Grundschule. Der nächste Kinderspielplatz liegt nur ca. 300 m entfernt. Mit dem Rad können Sie die Dinge des täglichen Bedarfs rasch einkaufen. Es gibt zudem zwei Bäckereien (auch mit Café), Gastronomie und eine Tankstelle direkt im Ort.

Über die B64 gelangen Sie sowohl zügig nach Paderborn, als auch in den Kreis Höxter. Die Universität Paderborn erreichen Sie in nur etwa 15 Autominuten.

Objektnummer: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 230.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen und Besichtigung. 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: 25040046 - 33184 Altenbeken / Schwaney

## 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)