

**Bad Eilsen**

# Exklusive Dachgeschoßwohnung in Toplage von Bad Eilsen

**Objektnummer: 20216008**



**KAUFPREIS: 278.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

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

Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	20216008	Kaufpreis	278.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2003	Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	60.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2024	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

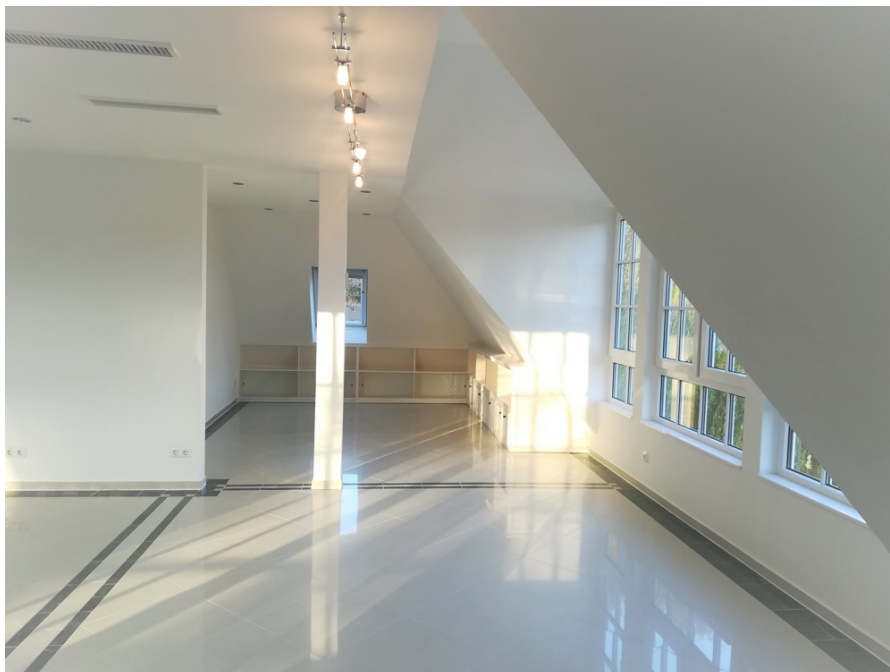
Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



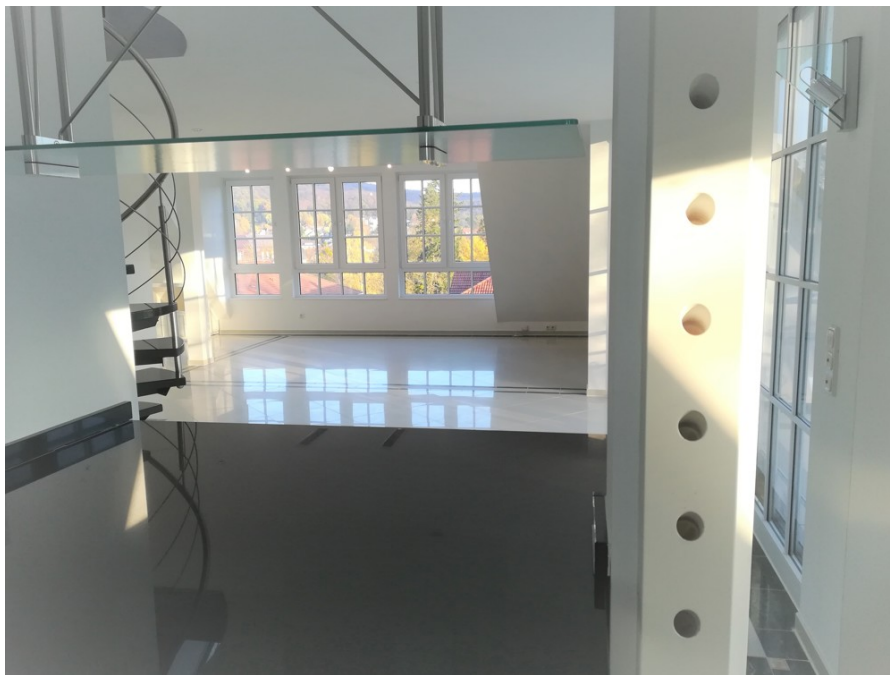
Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



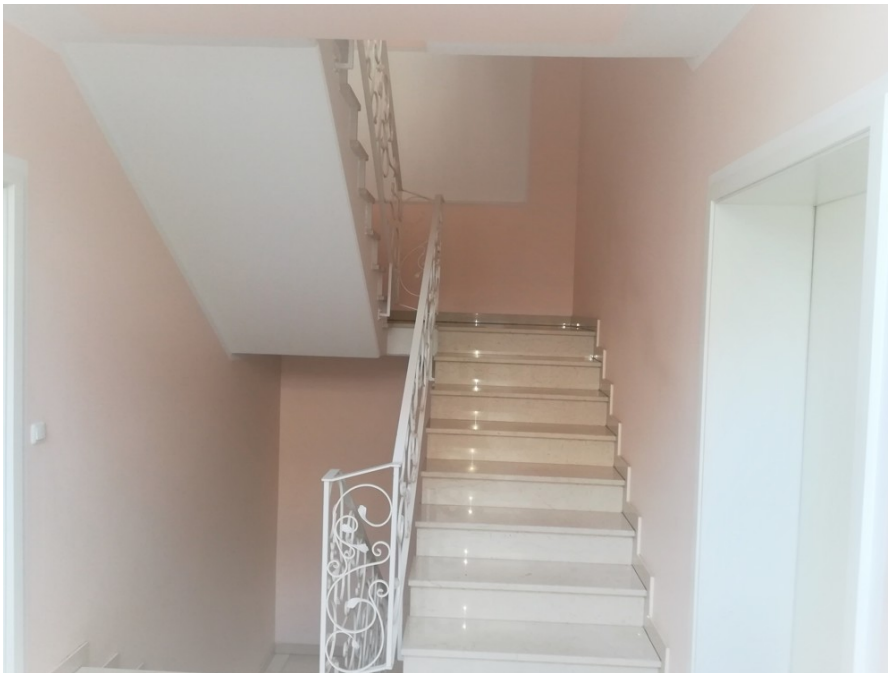
**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Ein erster Eindruck

Das massiv gebaute Objekt ist teilunterkellert und ein zur Wohnung zugehöriger Keller steht zur Verfügung.

Ein Außenstellplatz für den PKW auf dem Grundstück ist im Kaufpreis enthalten.

Der Hauseingang (Videoüberwacht) befindet sich in ruhiger Lage nicht unmittelbar an einer Strasse.

**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Ausstattung und Details

Diese besondere Dachgeschoßwohnung direkt am Harrl gelegen steht zum Verkauf.

Großzügig geschnitten mit Balkon in Südlage und Blick auf den Ort besticht durch seine exclusive Ausstattung. Angefangen mit der effizienten Klimatisierung der Räume für wohliges wohnen in einer Dachgeschoßwohnung über die Fußbodenheizung mit den hochwertigen Versacefliesen.

Die Bulthaupküche mit Geräten von Gaggenau passt nicht nur optisch, sondern ist in ihrer Funtionalität durchdacht. Bad und Ankleidezimmer ebenso in hochwertiger Qualität auf dieser Wohnebene. Das zweite Duschbad im Giebel und der klimatisierte Schlafraum mit Echtholzparkettboden ist über die Wendeltreppe erreichbar.

Viele weitere Einzelheiten erläutern wir gern persönlich oder während der vereinbarten Besichtigung.

**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Alles zum Standort

Bad Eilsen, eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Schaumburg. Bad Eilsen liegt zwischen dem Höhenzug Harrl und den Bückebergen und ist mit ca. 2600 Einwohnern ein beschauliches Städtchen. Der Kurort lebt hauptsächlich vom Fremdenverkehr und von der ansässigen Steuerakademie. Grundschule und Kindergarten, sowie Apotheke, Ärzte, Post und Banken sind fußläufig zu erreichen. Mehrere Einkaufsmärkte sowie alle Dinge des täglichen Lebens sind ebenfalls in wenigen Minuten gut zu erreichen. Günstige Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn A2 Anschlussstelle Bad Eilsen in ca. 3 km Entfernung. Busverbindung in die Nachbarorte Bückeburg, Obernkirchen und Rinteln. Von hier aus stehen die Regionalzüge zur Verfügung Richtung Hannover oder Dortmund.

**Objektnummer: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## 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 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: 20216008 - 31707 Bad Eilsen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeberg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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