

Warmssen

# Eine Immobilie der besonderen Art!

Objektnummer: 26231023



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.199 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен**

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

**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26231023               |
| Wohnfläche   | ca. 154 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1975                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 295.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2013                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | renovierungsbedürftig                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Balkon                                                      |

**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmsen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 11.08.2036 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 213.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1975           |



**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26231023 - 31606 WarmSEN**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26231023 - 31606 WarmSEN**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie





Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie





Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie





Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie





Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmсен**

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die Ihnen viel Raum für Individualität bietet und keine alltägliche Lösung ist, dann lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen. Dieses Objekt wurde im Jahr 1975 erbaut und befindet sich auf einem weitläufigen, nahezu uneinsehbaren Grundstück von ca. 2.199 m<sup>2</sup>.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der spezielle Grundriss auf. Der Mittelpunkt dieser Immobilie ist die große Diele, die durch zahlreiche Glasflächen und die offene Bauweise bis in die Dachspitze beeindruckt. Akzente durch sichtbare Holzbalken verleihen der Diele einen besonderen Charme. Von diesem zentralen Bereich aus führen zwei Treppen mit nur wenigen Stufen zum einen in den Souterrainbereich und zum anderen in den Schlafbereich im Obergeschoss.

Der Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch seine Großzügigkeit aus und erstreckt sich auf etwa 35 m<sup>2</sup>. Fast rundum bieten große Fensterflächen einen Blick in den verträumten Garten und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht.

Im oberen Schlaftrakt befinden sich neben einem großen Bad und Schlafzimmer auch noch eine verglaste Loggia, die neue Möglichkeiten zur individuellen Nutzung eröffnet. Stellen Sie sich hier Ihren eigenen Wellnessbereich vor. Nach einem ausgiebigen Saunagang können Sie die Aussicht in den Garten genießen, vielleicht in einem Whirlpool und mit einem Glas Wein entspannen. Die Loggia bietet zudem einen direkten Zugang in den Garten, sodass Sie sich bei Bedarf auch ganz bequem eine kleine Abkühlung verschaffen können.

Im vorderen Teil des Gebäudes befindet sich ein Einliegerbereich, der neben dem Hauptzugang auch über einen separaten Zugang verfügt. Ursprünglich wurde dieser als Praxis genutzt, sodass sich hier mit nur wenigen Umbaumaßnahmen ein Bereich für Kinder oder Gäste realisieren ließe.

Ein weiteres Highlight bietet das 1975 neu aufgebaute, historische Backhaus. Aktuell wird es als Werkstatt genutzt und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur weiteren Nutzung, sei es als kreativer Raum, Stauraum oder für Ihre Hobbys.

Der weitläufige Garten lädt mit seinen vielen Ecken dazu ein, zu verweilen und zu entspannen. Das gesamte Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten sowie Platz für Freizeitaktivitäten und das Genießen der umliegenden Natur.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen und dieses



**Haus zu Ihrem ganz persönlichen Lebensmittelpunkt zu machen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um vor Ort das volle Potenzial dieser besonderen Immobilie zu entdecken.**

**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmsen**

## **Ausstattung und Details**

- Massivbauweise 1975
- Satteldach mit Tonziegeln
- Holz- und Kunststofffenster 2-fachverglast
- Ölheizung Bj. 2013, Fußbodenheizung in der Küche
- Parkett, Fliesen, Teppichboden
- massive Zimmertüren, weiß
- Tageslichtbad mit Badewanne, zwei Waschtischen, Bidet und WC
- 2 x WC`s
- Teilunterkellert Souterrain
- Loggia
- Terrasse
- Backhaus
- Doppelgarage
- Werkstatt
- kleiner Teich
- Brunnen



**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmsen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in einer naturnahen und verkehrsberuhigten Wohnlage mit gepflegter Nachbarschaft.

Warmsen ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Uchte im Landkreis Nienburg/Weser in Niedersachsen mit rund 3.500 Einwohnern. Vor Ort befinden sich unter anderem ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Supermarkt etc.

Das nahegelegene Große Uchter Moor bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die Natur.

Die umliegenden Städte sind ebenfalls gut erreichbar: Petershagen ca. 15 km, Stolzenau ca. 19 km und Minden ca. 20 km.

**Objektnummer: 26231023 - 31606 Warmsen**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26231023 - 31606 Warmсен**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

**Tel.: +49 571 - 94 19 288 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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