

Horn-Bad Meinberg

# WALDRANDLAGE\*TEIL-SANIERT\*GROßZÜGIG Gepflegtes Zweifamilienhaus in Leopoldstal!

Property ID: 25336049



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.594 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## At a glance

Property ID	25336049
Living Space	ca. 189,68 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

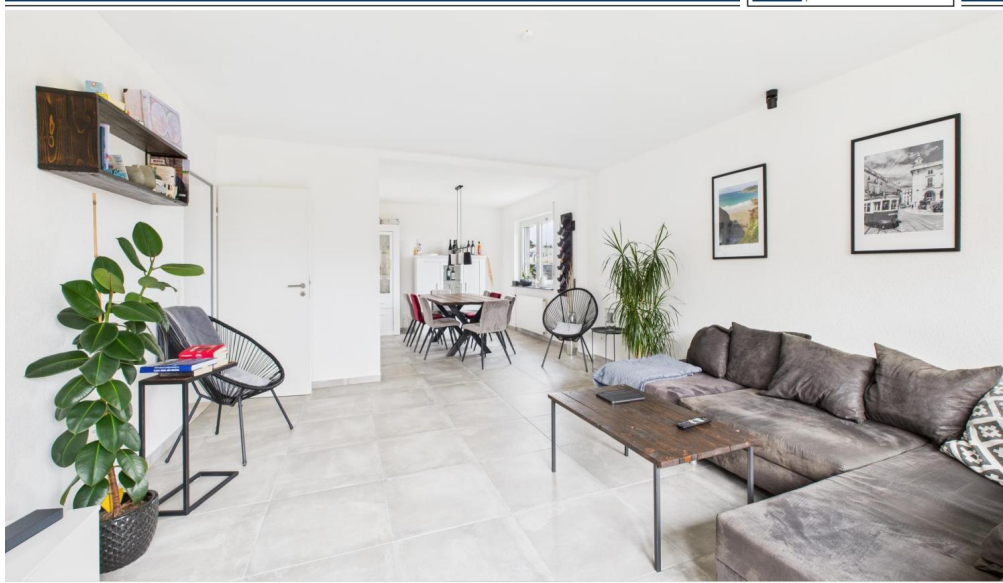
Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## Energy Data

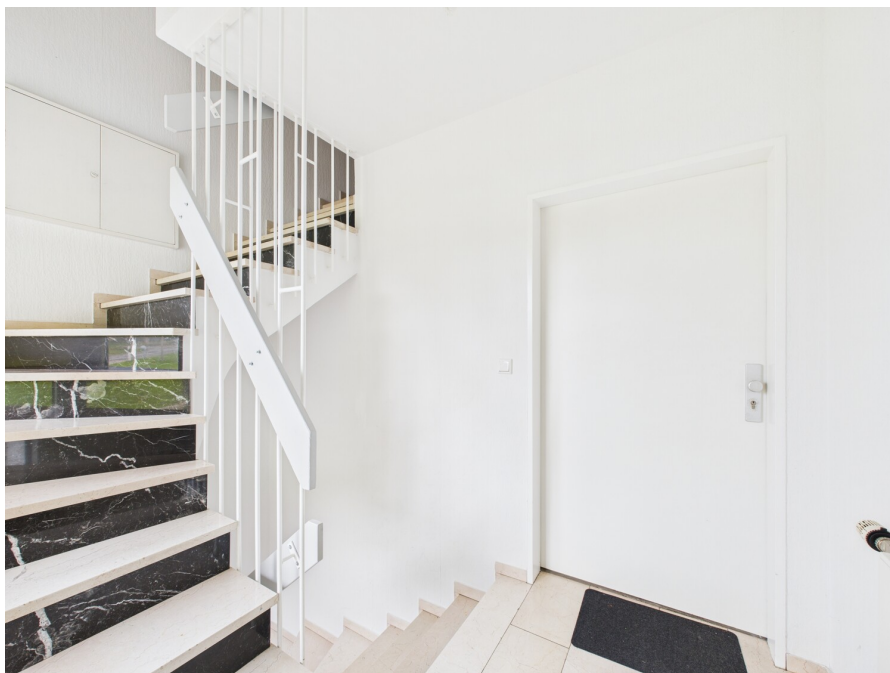
Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	253.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property



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



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property





Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

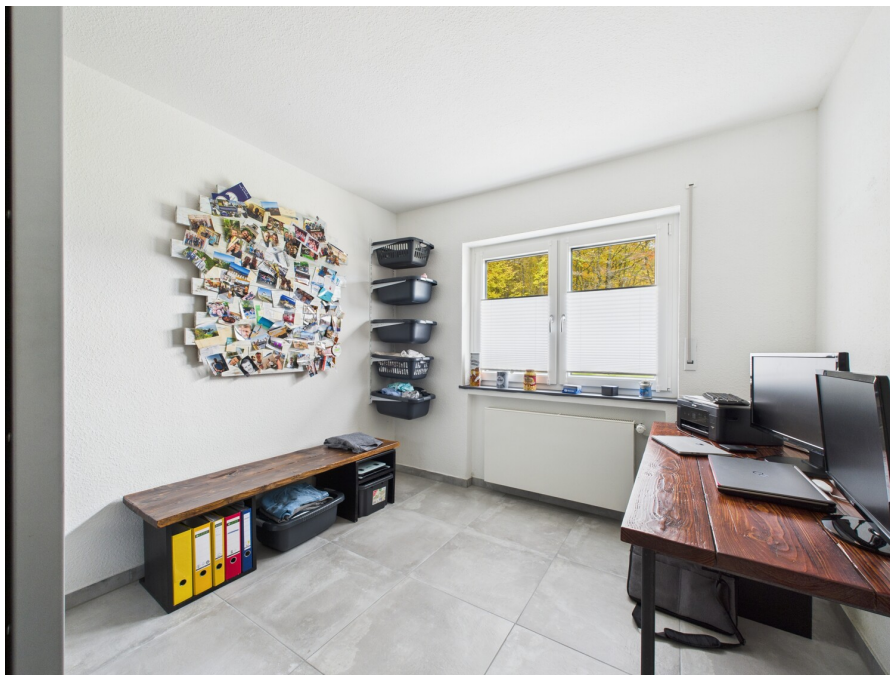
## The property





Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property





Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property





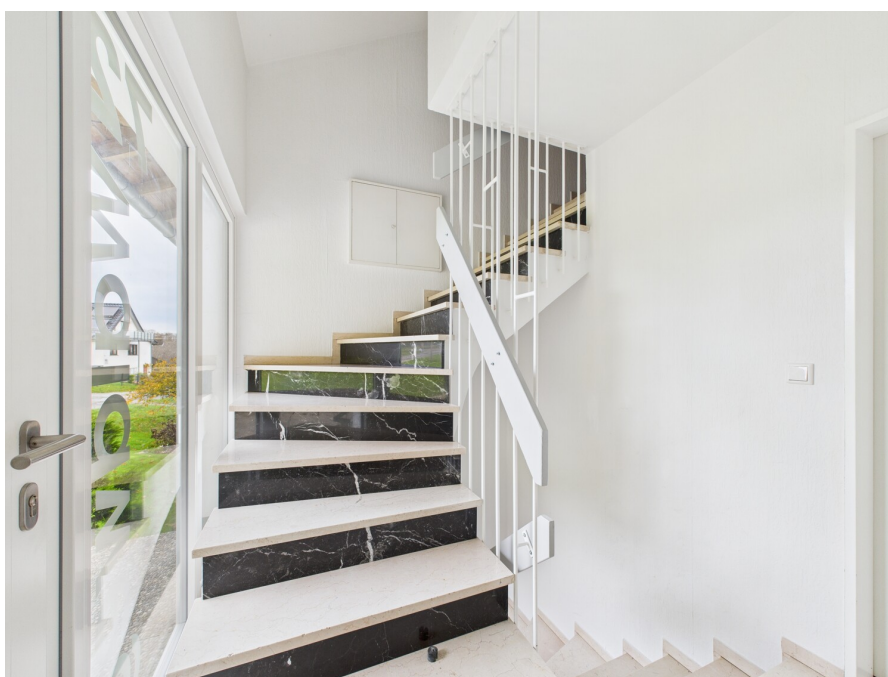
Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## The property





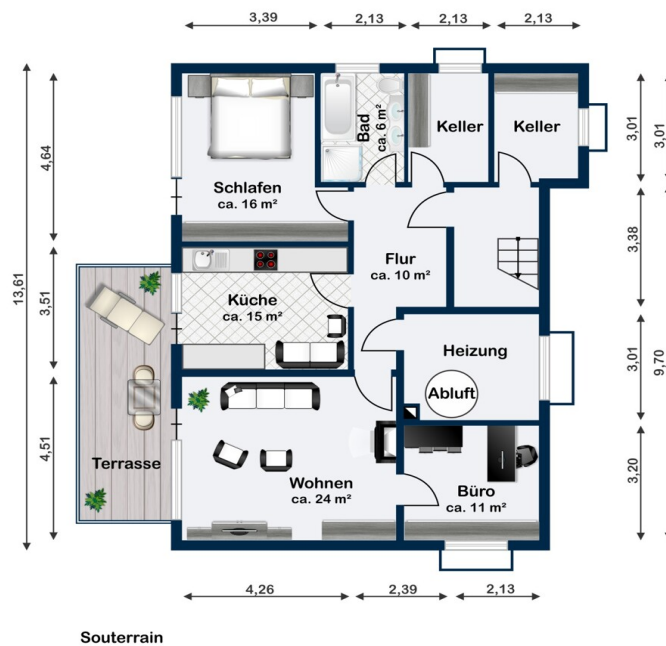
Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

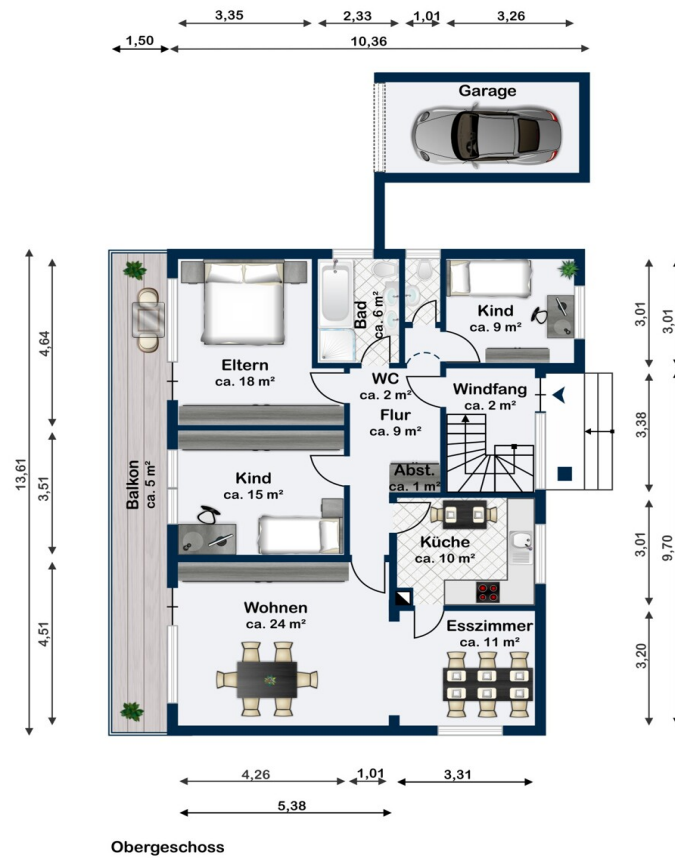
## The property



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## Floor plans





Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## A first impression

Zweifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Horn-Bad Meinberg!

Im idyllischen Ort Leopoldstal befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus in attraktiver und unverbaubarer Waldrandlage.

Ein Bäcker, eine Kita, verschiedene Vereine für Sport-/Musik-/Chor- und Heimat sowie ein kleiner Zoo mit Alpakas sind bequem in unter zehn Gehminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen rund 5 Fahrminuten entfernt. Eine nahegelegene Bushaltestelle und der etwa 1 km entfernte Bahnhof gewährleisten eine gute und schnelle Anbindung an die umliegenden Städte, wie Detmold, Paderborn, Bielefeld und Herford.

Die im Jahr 1973 errichtete Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten mit insgesamt 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf das Erdgeschoss und das Souterrain.

Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten, teilweise neuwertigen Zustand.

Die clever geschnittenen Räume werden mit Tageslicht durchflutet und vermitteln ein freundliches, warmes Wohngefühl. Beide Wohnungen verfügen über mehrere Außenzugänge zur Südseite, die entweder zur Terrasse mit Garten oder dem langen Balkon führen.

Somit werden Sie den ganzen Tag von angenehmen Sonnenstrahlen verwöhnt.

Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve. Dort liegen bereits neue Wasser- und Heizungsleitungen sowie Strom.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Doppelcarport mit ausreichend Platz - auch für ein Wohnmobil, eine Garage sowie mehrere Gartenhäuschen, die als praktische Lagerflächen dienen.

Ganz gleich, ob Sie ein Zuhause für sich und Ihre Familie suchen, evtl. mit der Option Mieteinnahmen zu generieren, ein Mehrgenerationenwohnen planen oder eine solide Kapitalanlage bevorzugen – diese Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser schönen Immobilie begeistern!

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## Details of amenities

### Sanierungsmaßnahmen:

- 2020 alle Fenster inkl. Rollläden erneuert + Rollladenkästen gedämmt
- 2020 Haustür erneuert
- 2019 Innenausbau EG (überwiegend neuer Fliesenboden, neue Türen, Wände verputzt)
- 2019 Elektroinstallation inkl. Zählerkasten erneuert (Wohnungen elektrisch separiert)
- 2019 Heizungsleitungen getrennt (Wohnungen separiert)
- 2019 Wasserversorgung getrennt (Wohnungen separiert)
- 2019 Wärmemengenzähler installiert
- 2019 neue Zimmertüren EG
- 2019 Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Heizung) bis ins Dachgeschoss geführt
- 2010 Einfahrt erneuert
- 2008 überwiegend Heizkörper erneuert sowie Heizkörpernischen gedämmt
- 1995 Sanierung Bad Souterrain
- 1995 neue Fliesen Souterrain
- 1985 neue Öl-Zentralheizung (Niedertemperaturgerät - daher keine Austauschpflicht)

### Weitere Informationen & Details:

- Die Souterrainwohnung ist aktuell vermietet, wodurch Sie Mieteinnahmen generieren.
- Die Einheit im Erdgeschoss steht leer und kann somit sofort bezogen werden.
- Die große Küche des Souterrains gehört zum Angebot.

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## All about the location

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen befindet sich die Stadt Horn-Bad Meinberg, die besonders durch die Natursehenswürdigkeit Externsteine deutschlandweit bekannt ist.

Horn-Bad Meinberg verfügt über 17 Ortsteile und bildet seit der Gebietsreform von 1970 glücklich eine "Zwangsehe" zwischen der Stadt Horn und der Stadt Bad Meinberg.

Die hier angebotene Immobilie liegt im schönen Ortsteil Leopoldstal.

Die Umgebung bietet Ihnen verschiedene Aktivitätsmöglichkeiten, darunter ein Sport-, Musik-, Chor- und Heimatverein. Zusätzlich steht Ihnen ein Fitnessparcours und ein Biketrack in unmittelbarer Nähe zu Verfügung.

Die direkte Waldnähe bietet Ihnen viele Rad- und Wanderwege – perfekt für erholsame Spaziergänge.

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 253.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

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.

Property ID: 25336049 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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