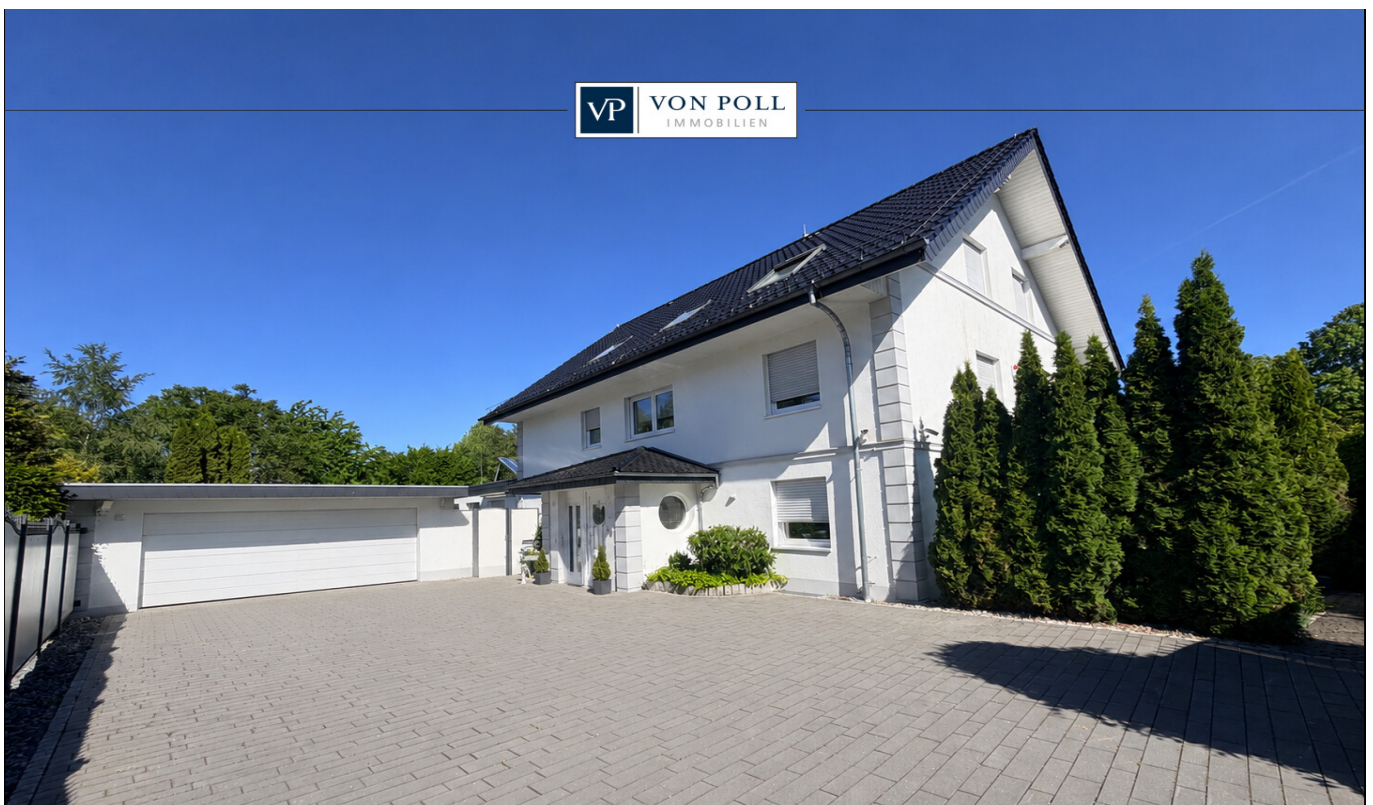


**Blomberg - Donop**

# **Blomberg-Donop: modernes Traum-Wohnhaus auf großem Grundstück | ca. 320 m<sup>2</sup> WFL | Schwimmhalle**

**Property ID: 26336030**



**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.984 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

- **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: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26336030                              |
| Living Space         | ca. 320 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 12                                    |
| Bedrooms             | 9                                     |
| Bathrooms            | 4                                     |
| Year of construction | 2012                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 899.000 EUR                                                               |
| House                 | Two-family house                                                          |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Built-in kitchen, Balcony        |

Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop

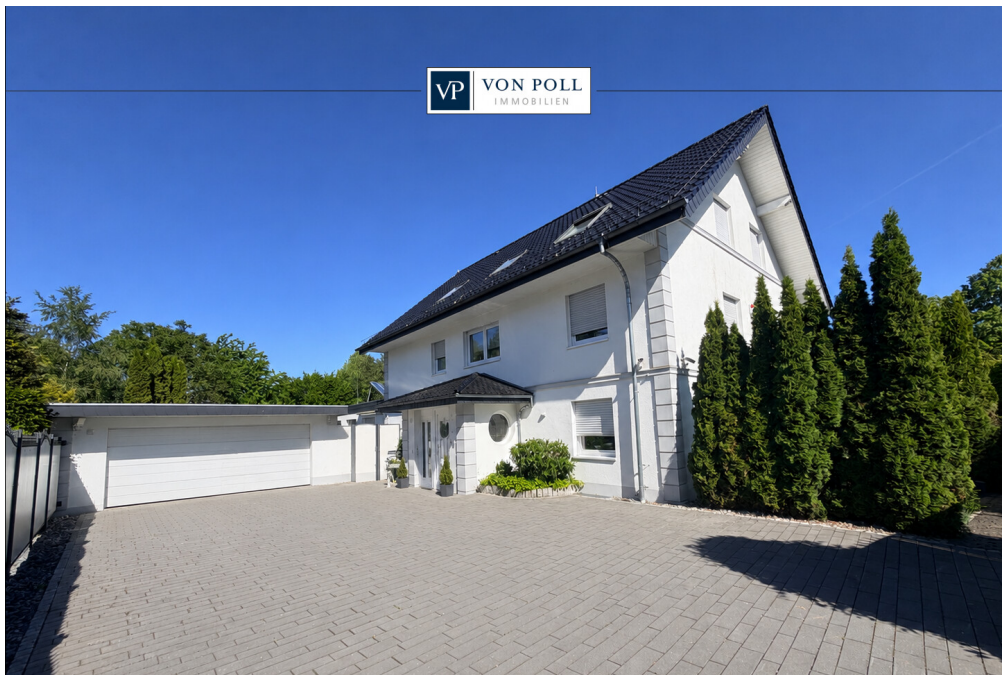
## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 17.08.2036 |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 85.00 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | C                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2012                      |

Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop

## The property





**Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## The property



Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop

## The property

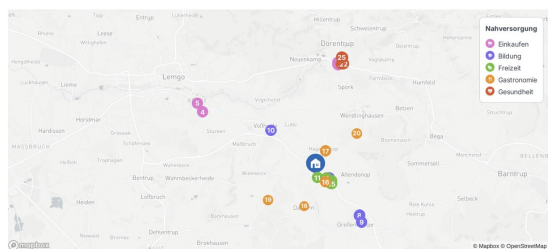


Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop

## The property



### Nahversorgung



| 1.4 Einkaufen                    |        | 1.6 Bildung                       |        | 2.0 Freizeit                     |       |
|----------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|----------------------------------|-------|
| 1 REWE                           | 4.9 km | 1 Ev. Kindertagesstätte "Stor..." | 590 m  | 11 Spielplatz                    | 78 m  |
| 2 PENNY                          | 5 km   | 2 Grundschule Großenmarpe         | 2.5 km | 12 Sportplatz Donop              | 466 m |
| 3 Aldi                           | 5 km   | 3 Gem. Grundschule Großen...      | 2.5 km | 13 Reitverein Begatal e.V.       | 679 m |
| 4 Lebensmittelgeschäft           | 5.6 km | 4 Kindertagesstätte Großen...     | 2.8 km | 14 Kinderspielplatz "Zum Kes..." | 705 m |
| 5 Lemberg                        | 6 km   | 5 Villa Wirbelwind                | 2.8 km | 15 Sport                         | 746 m |
| 2.1 Gastronomie                  |        | 1.5 Gesundheit                    |        |                                  |       |
| 6 Gasthaus Wittelmeyer           | 465 m  | 16 Arminius Apotheke              | 5 km   |                                  |       |
| 7 Reblaus                        | 1.2 km | 17 Doktor                         | 5 km   |                                  |       |
| 8 Kulturkneipe "Zum alten Jä..." | 1.4 km | 18 Stiftsapotheke                 | 5.2 km |                                  |       |
| 9 Zur Ortmühle                   | 2.3 km | 19 Doktor                         | 5.2 km |                                  |       |
| 10 Hofcafe                       | 2.6 km | 20 Arztpraxis                     | 5.3 km |                                  |       |



Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop

## The property

### Erreichbarkeit

#### Auto

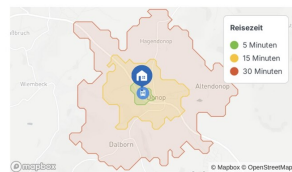


Autobahnauffahrt 13,7 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 12 Einkaufen
- 100 Gastronomie
- 368 Freizeit
- 85 Bildung
- 82 Gesundheit

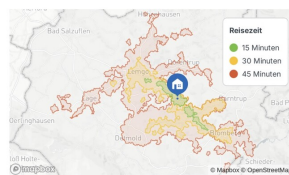
#### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 0 Einkaufen
- 1 Gastronomie
- 5 Freizeit
- 1 Bildung
- 0 Gesundheit

#### Öffentlichen Verkehr



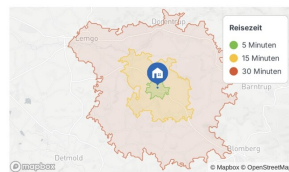
Bahnhof Dörentrup 4,9 km

Bus Lüdershof 44 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 4 Gastronomie
- 19 Freizeit
- 6 Bildung
- 0 Gesundheit

#### Fahrrad

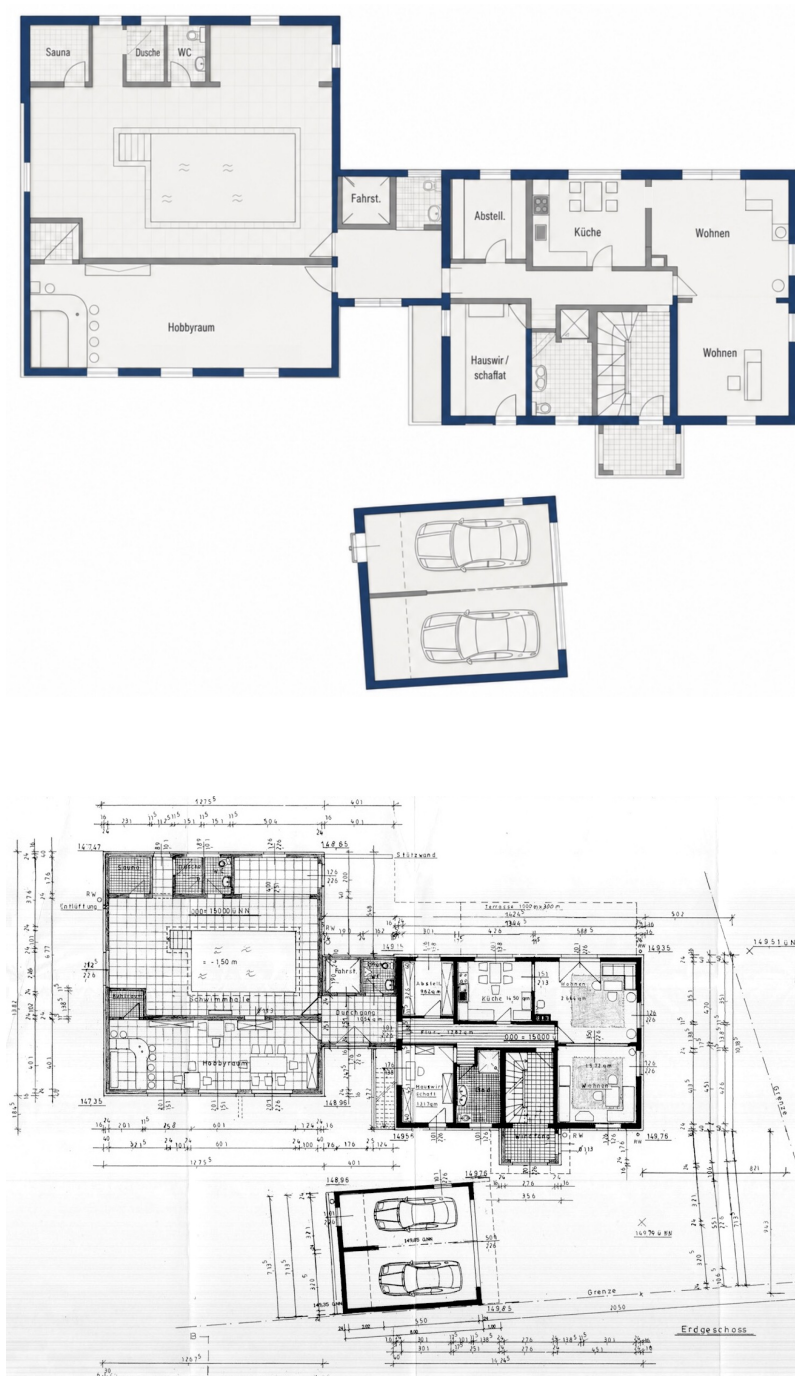


#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

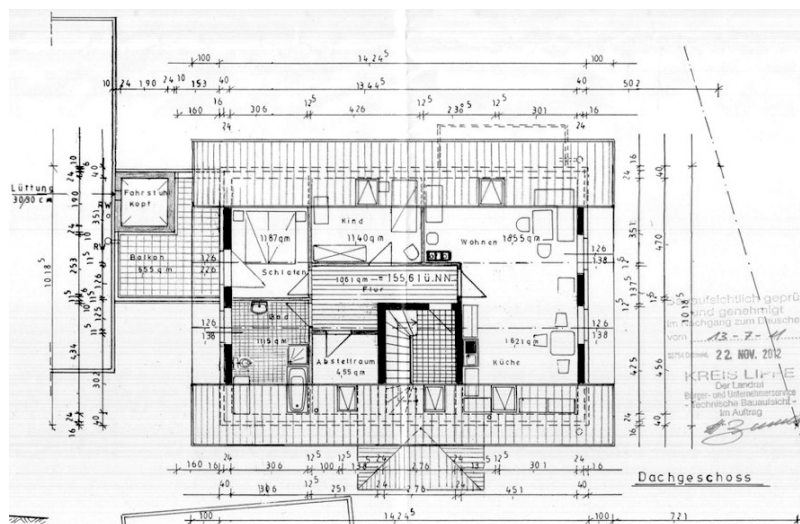
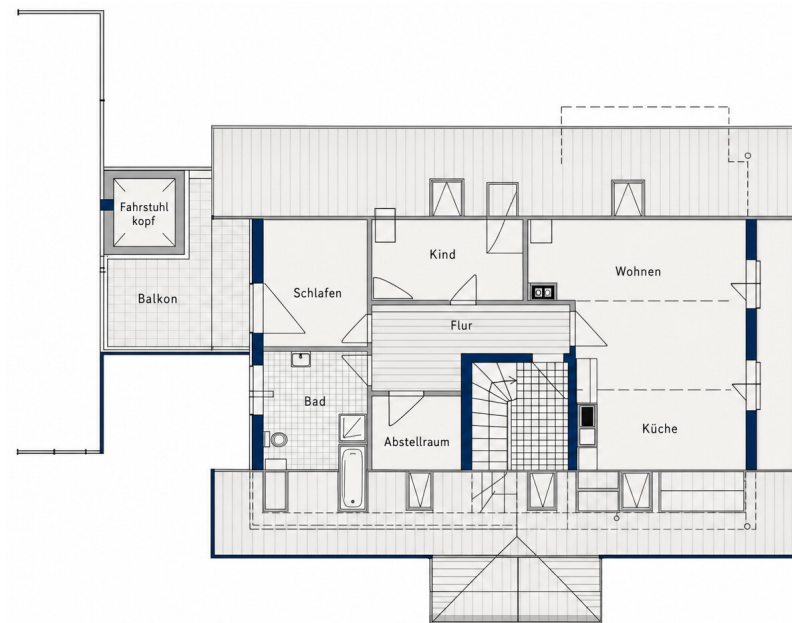
- 0 Einkaufen
- 5 Gastronomie
- 16 Freizeit
- 5 Bildung
- 0 Gesundheit

Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop

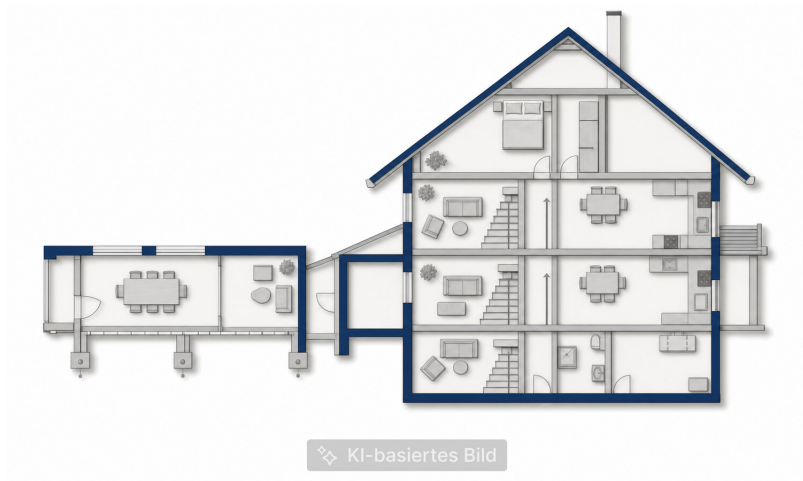
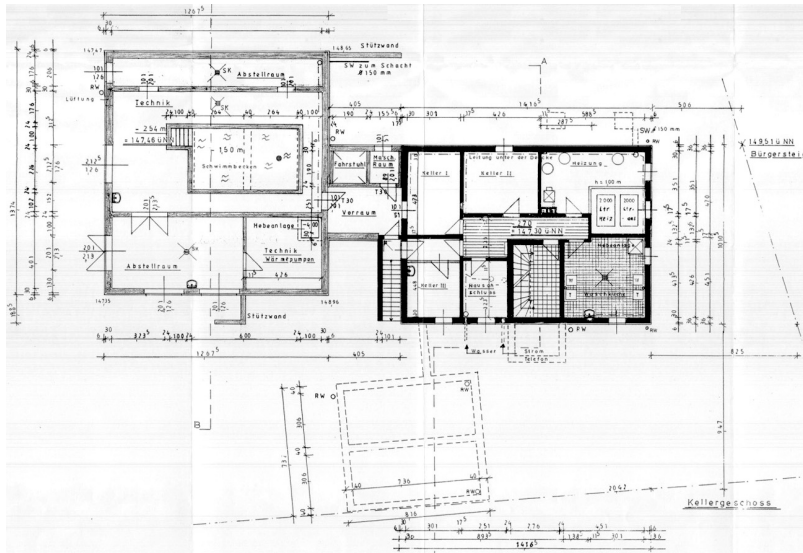
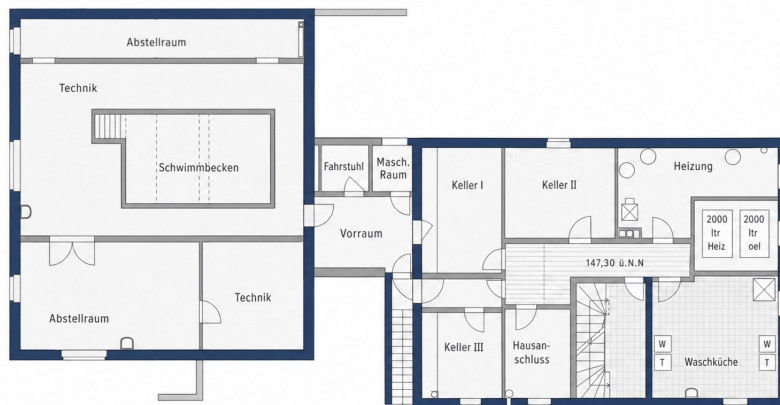
## Floor plans

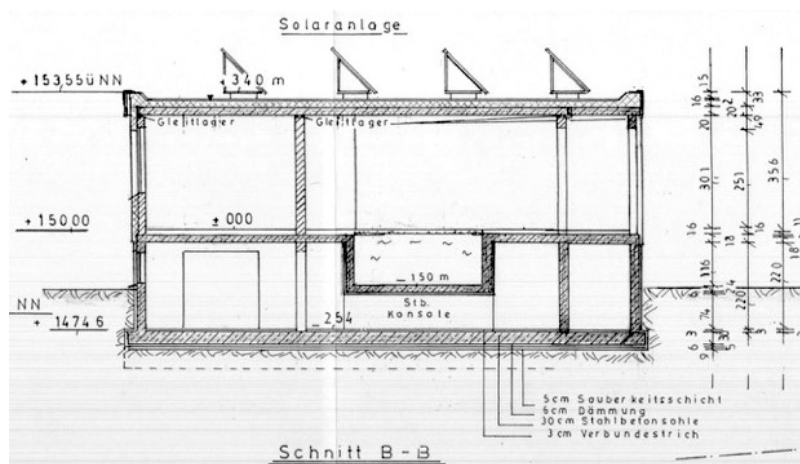
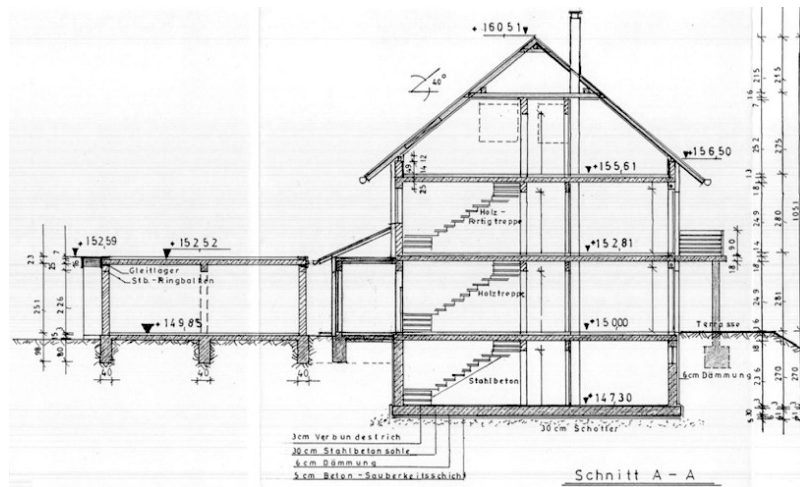












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## A first impression

Willkommen in einer Immobilie, die höchste Wohnqualität, außergewöhnlichen Komfort und moderne Architektur auf eindrucksvolle Weise vereint. Auf einer Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> und einem großzügigen 1.984 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein exklusives Zuhause, das im Jahr 2012 errichtet wurde und mit einer hochwertigen Ausstattung sowie einem durchdachten Raumkonzept überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier großer Wert auf Qualität und Design gelegt wurde. Großformatige Fliesen ziehen sich harmonisch durch sämtliche Wohnbereiche und verleihen dem gesamten Haus eine elegante, zeitlose Optik. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsaufwand sofort bezugsbereit.

Ein absolutes Highlight ist die hauseigene Schwimmhalle, die ganzjährig Wellness und Erholung auf höchstem Niveau ermöglicht. Ergänzt wird der außergewöhnliche Wohnkomfort durch einen Personenaufzug, der alle Etagen bequem miteinander verbindet und das Haus auch für generationenübergreifendes Wohnen oder barrierearmes Leben besonders attraktiv macht.

Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erd- und Obergeschoss bilden den repräsentativen Hauptwohnbereich, während sich im Dachgeschoss eine separate Wohnung befindet – ideal für Gäste, Familienangehörige, ein Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung. Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Auch der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Der geschmackvoll angelegte Garten bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen ein. Ein charmantes Sommerhaus im hinteren Grundstücksbereich rundet das Gesamtbild ab und schafft einen zusätzlichen Ort zum Verweilen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die moderne Heizungsanlage gewährleistet einen effizienten Energieverbrauch und unterstreicht den zeitgemäßen technischen Standard der Immobilie. Selbstverständlich sind Anschlüsse für TV, Telefon und schnelles Internet vorhanden. Zusätzliche Abstell- und Technikräume bieten reichlich Stauraum und sorgen für eine optimale Organisation im Alltag.

Direkt neben dem Haus befinden sich Stellplätze für zwei Fahrzeuge sowie ausreichend Platz

für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien. Der einladend gestaltete Eingangsbereich vermittelt bereits beim Ankommen einen hochwertigen ersten Eindruck.

Die ruhige Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar und machen diesen Standort besonders attraktiv.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint exklusives Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und eine hochwertige Ausstattung zu einem Gesamtpaket, das nur selten am Markt zu finden ist. Ob als repräsentatives Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## Details of amenities

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### ERDGESCHOSS

- großer Wohn- und Essbereich
- Küche
- Ankleide
- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer
- überdachte Terrasse
- Zwischenbau mit Gäste-WC und Durchgang zur Schwimmhalle
- Schwimmhalle mit Sauna, Dusche und Ruhebereich

### OBERGESCHOSS

- 4 Schlaf- oder Wohnräume
- zusätzlicher Balkon im OG
- 2 Bäder
- Zwischenbau mit Zugang zum Aufzug

### DACHGESCHOSS

- separat und abgetrennte Wohnung im Dachgeschoss
- großer Wohn- und Essbereich mit Küche
- 3 Schlafzimmer
- modernes Bad mit Wanne und Dusche (sep. wurde nicht gebaut)
- große Dachterrasse über dem Zwischengang

### KELLERGESCHOSS

- 4 Kellerräume
- Waschkeller
- großer Heizungskeller mit Tans
- Zwischenbau mit Fahrstuhl, Maschinenraum und Vorraum
- Schwimmhalle mit Atelier und Abstellräumen

### DOPPELGARAGE

- Garage für zwei große PKW ohne Zwischenwand
- weitere Platz für Fahrräder und Gartengeräte etc.
- 2 Zugangstüren von der Seite und vom Garten

### WEITERE Informationen:

- Warmwasser-Solaranlage auf der Schwimmhalle zur Beheizung des Schwimmbeckens
- Der Nachbar (Flurstück 308) besitzt im Grundbuch abgesichertes Recht, die Fläche den südöstlichen Carport sowie Zuwegung zu benutzen.

**Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## All about the location

Blomberg in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine stabile wirtschaftliche Basis, die ein sicheres und familienfreundliches Lebensumfeld schafft. Die überschaubare Einwohnerzahl und die geringe Bevölkerungsdichte sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der sich Familien geborgen fühlen können. Die Stadt überzeugt mit einer funktionalen Infrastruktur, die alle grundlegenden Bedürfnisse abdeckt, und bietet dank der niedrigen Kriminalitätsrate ein hohes Maß an Sicherheit. Die regionale Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit, während die solide mittelständische Wirtschaft für stabile Arbeitsplätze sorgt – ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause in einem ruhigen Umfeld.

Der idyllische Ortsteil Donop, eingebettet in die ländliche Umgebung von Blomberg, zeichnet sich durch seine besonders familienfreundliche und sichere Wohnlage aus. Hier finden Familien großzügige Grundstücke und ein naturnahes Wohnambiente, das Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Die überwiegend eigentümergeprägte Nachbarschaft schafft ein starkes Gemeinschaftsgefühl, das gerade Familien ein wertvolles soziales Netzwerk bietet. Donop verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zu Blomberg und ermöglicht so eine ausgewogene Balance zwischen Rückzug und Erreichbarkeit.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an hochwertigen Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, die fußläufig oder mit dem Bus bequem erreichbar sind. So liegt die evangelische Kindertagesstätte „Storchennest“ in Donop nur etwa acht Minuten zu Fuß entfernt, während die Grundschule in Großenmarpe in rund 30 Minuten erreichbar ist. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die nahegelegenen Bushaltestellen Lüdershof (1 Minute Fußweg) und Donop (6 Minuten Fußweg), erleichtert den täglichen Schulweg und die Mobilität der gesamten Familie. Gesundheitsversorgung ist in Blomberg vorhanden und durch die stabile Infrastruktur gut zugänglich, was für das Wohlbefinden aller Familienmitglieder sorgt.

Freizeit und Erholung spielen in Donop eine große Rolle: Zahlreiche Spielplätze, wie der nur eine Minute entfernte Kinderspielplatz, sowie Sportanlagen wie der Sportplatz Donop in sechs Minuten Fußweg Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten für aktive Stunden im Freien. Der Reitverein Begatal e.V. und weitere Sportangebote in der Nähe fördern eine gesunde und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Für gemeinsame Familienausflüge laden nahegelegene Parks und das Familienzentrum „Abakus“ ein, die in etwa 40 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Begegnungen und Gemeinschaft bieten. Kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Gasthäusern und Cafés, die in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto erreichbar sind und zum Verweilen einladen.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer, naturnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Donop zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Property ID: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## Other information

**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: 26336030 - 32825 Blomberg - Donop**

## 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)**