

Beverungen / Amelunxen

Bauernhaus mit Potenzial – zentrale Dorflage, vielfältige Möglichkeiten

Property ID: 26162009



PURCHASE PRICE: 49.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 328 m²

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

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

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

At a glance

Property ID	26162009	Purchase Price	49.000 EUR
Living Space	ca. 100 m ²	House	Farmhouse
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	1980
Bathrooms	2	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1893	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

The property

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

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

A first impression

Dieses historische Bauernhaus (Baujahr vor 1900) befindet sich auf einem ca. 328 m² großen Grundstück und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Die Immobilie wurde ursprünglich als Wohn- und Hoffläche genutzt und umfasst neben dem Hauptgebäude auch einen rückwärtigen Anbau sowie weitere Nebennutzflächen.

Das teilunterkellerte Hauptgebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m² und wird durch ca. 60 m² zusätzliche Nutzfläche ergänzt, die sich insbesondere aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereichen ergeben. Eine integrierte Garage, ein Carport sowie weitere Abstell- und Lagerflächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse in Südausrichtung.

Die Immobilie ist insgesamt umfassend sanierungsbedürftig. Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen liegen etwa 40 Jahre zurück. Die Beheizung erfolgte vormals über Nachtspeicheröfen. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Eine Warmwasseraufbereitung besteht aktuell ebenfalls nicht und muss im Zuge einer Sanierung neu geschaffen werden. Teilweise bestehen Undichtigkeiten im Dachbereich.

Die Immobilie eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer die ein Haus mit Charakter nach eigenen Vorstellungen sanieren und gestalten möchten.

Alternativ bietet das Grundstück auch interessante Perspektiven für einen Abriss des Bestandsgebäudes und eine anschließende Neubebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Fotoaufnahmen werden bei Anfrage des Exposés zur Verfügung gestellt.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Dieser wird bei der Besichtigung nachgereicht.

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

Details of amenities

- **Sonnige Außenanlage: Große Terrasse mit optimaler Südausrichtung.**
- **Integrierte Garage sowie ein zusätzlicher Anbau/Carport direkt am Haus.**
- **Teilunterkellerung, Dachgeschoss und zusätzliche Lagerflächen, ideal für Hobby, Handwerk oder Lagerung.**

Das Objekt eignet sich sowohl für eine umfassende Kernsanierung als auch als Baugrundstück für eine Neubebauung

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

All about the location

Lagebeschreibung

Amelunxen ist ein Ortsteil der Stadt Beverungen im Kreis Höxter (Nordrhein-Westfalen). Gelegen im wunderschönen Weserbergland, vereint das Dorf idyllische Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Geografische Highlights & Umgebung

Das Dorf liegt eingebettet in das weite Tal der Nethe, kurz vor deren Mündung in die Weser. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weitläufigen Wiesen, die direkt vor der Haustür zu Wanderungen und Radtouren (z. B. auf dem beliebten Nethe-Radweg) einladen.

Infrastruktur & Versorgung

Trotz des ländlichen Charmes bietet Amelunxen eine autarke Grundversorgung (z. B.: 24 Stunden Supermarkt, Bäckerei) und eine lebendige Dorfgemeinschaft.

Die Ortsdurchfahrt der L837 ist so gestaltet, dass eine überhöhte Geschwindigkeit verhindert wird. Zudem ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h eingerichtet. Die Neugestaltung mehrerer Siedlungsstraßen wurde in Anlehnung an den Dorfentwicklungsplan aus den 1980er Jahren angelegt.

Bildung: Ein Kindergarten ist direkt im Ort ansässig; Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Beverungen oder Höxter.

Mobilität

Die Bundesstraße B64 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet den Ort schnell mit den Zentren Höxter, Paderborn und Holzminden. Es gibt eine direkte Busverbindung nach Beverungen.

Freizeit & Lebensqualität

Die Nähe zur Welterbestätte Corvey (ca. 10 Minuten) und der Weserstadt Beverungen (ca. 5 Minuten) bietet zudem ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot sowie vielfältige Sportmöglichkeiten (Freibad, Kanusport, Fitness).

Ganz besonders prägen die zahlreichen ortsansässigen Vereine das Dorfleben. Das alljährliche Dorffest, sowie das Jugend-Fussballturnier mit zahlreichen Gastvereinen aus ganz Deutschland gehören zu den Höhepunkten des Jahres.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden regionalen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität im ländlichen Raum.

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

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 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.

Property ID: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Buder

Poststraße 17, 59555 Lippstadt
Tel.: +49 2941 - 72 81 034
E-Mail: lippstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com