

Warmсен

Eine Immobilie der besonderen Art!

Property ID: 26231023



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.199 m²

Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

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

Property ID: 26231023 - 31606 Warmssen

At a glance

Property ID	26231023
Living Space	ca. 154 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	11.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	213.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmssen

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmssen

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmssen

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

The property



Property ID: 26231023 - 31606 Warmssen

A first impression

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 m².

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 m². 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.

Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

Details of amenities

- 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

Property ID: 26231023 - 31606 Warmsen

All about the location

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.

Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

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.

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.

Property ID: 26231023 - 31606 Warmсен

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: minden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com