

Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Elegante casa unifamiliar en una zona tranquila con buenas conexiones de transporte.

Número de propiedad: 25040035



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25040035                                                    |
| Superficie habitable | ca. 218 m²                                                  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                           |
| Habitaciones         | 6                                                           |
| Dormitorios          | 4                                                           |
| Baños                | 2                                                           |
| Año de construcción  | 1987                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>3 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2002                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón     |

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 87.90 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 19.08.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1987                   |

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



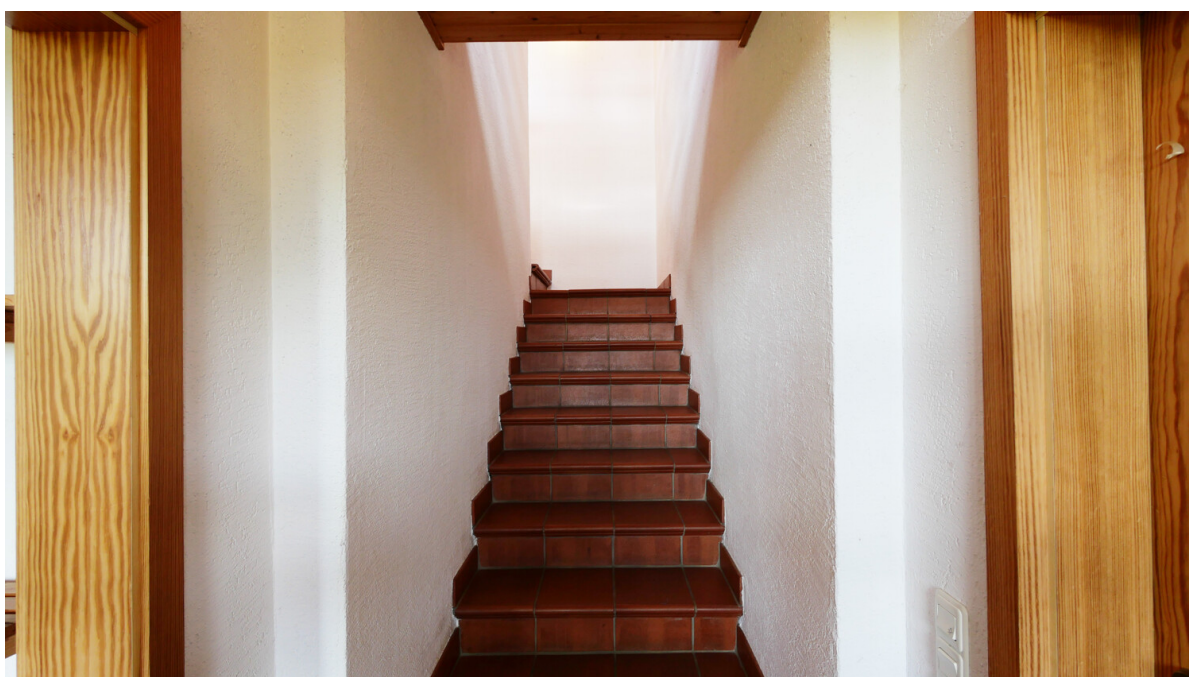
Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



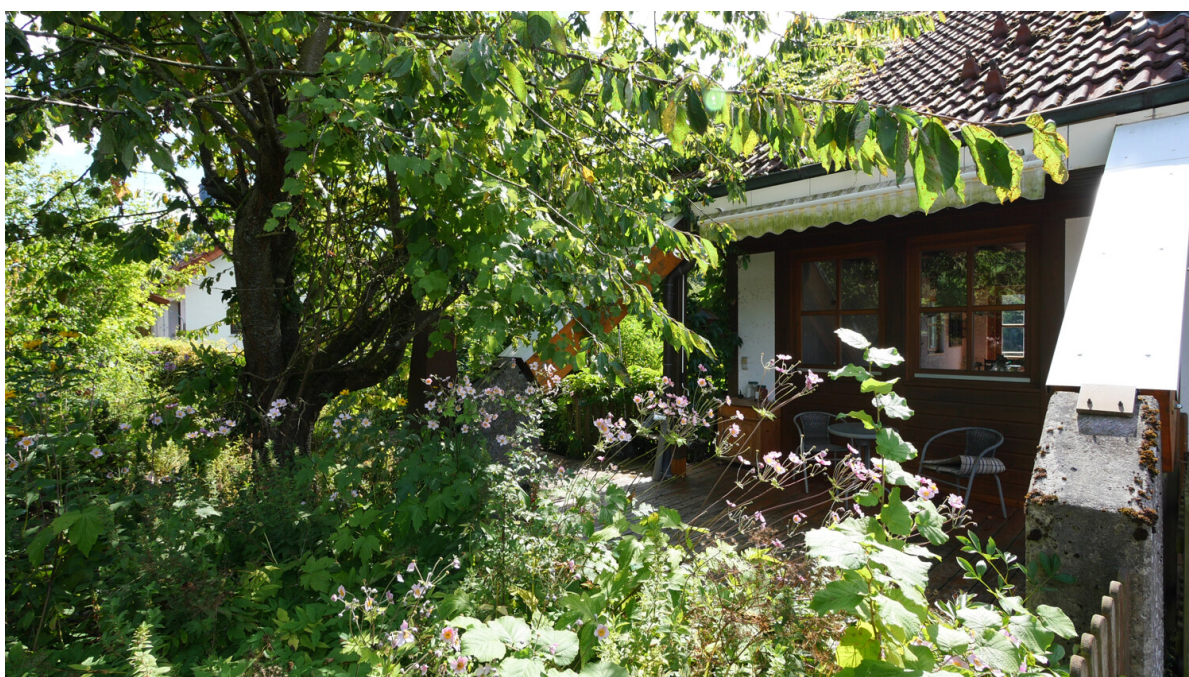
Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



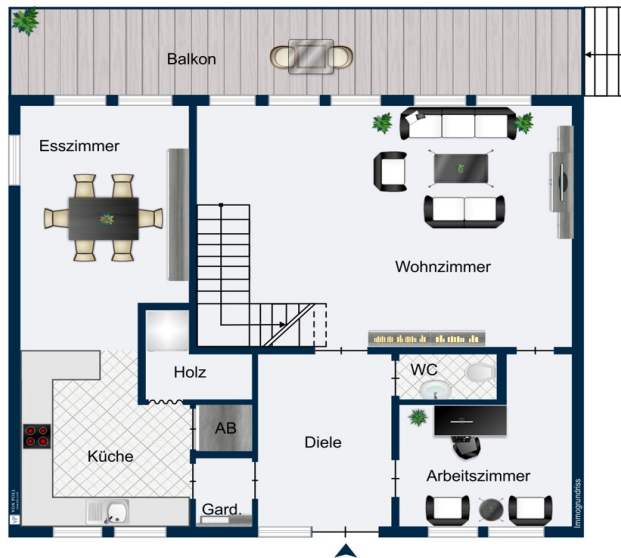
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

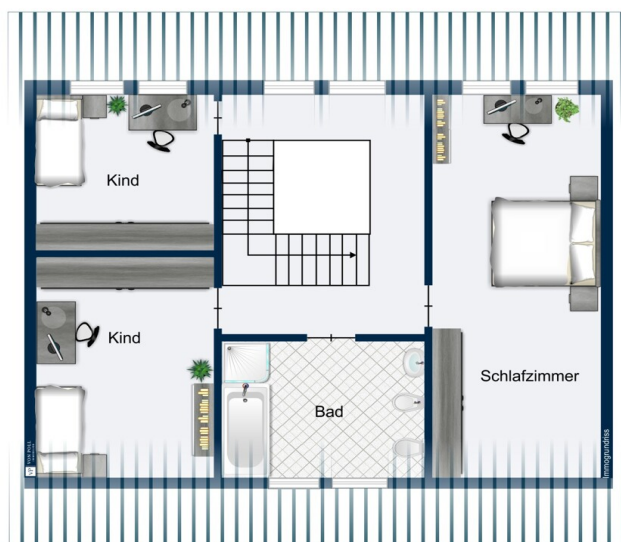
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünnenberg

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Landhaus vereint gemütliches Wohnambiente, individuelle Architektur und eine traumhaft ruhige Lage. Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie: offene Räume, viel Licht und eine gelungene Kombination aus natürlichen Materialien und liebevollen Details.

Der Grundriss ist alles andere als gewöhnlich und bietet viel Raum für Kreativität und individuelle Wohnideen. Großzügige Wohnbereiche gehen harmonisch ineinander über, während helle Holzelemente, sichtbare Balken und hochwertige Naturmaterialien dem Haus eine warme und behagliche Atmosphäre verleihen.

Die offene Gestaltung sorgt für ein helles und freundliches Wohngefühl, während sich gemütliche Rückzugsorte perfekt ins Raumkonzept integrieren. Dank der Einliegerwohnung eröffnen sich außerdem interessante Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästebereich, für erwachsene Kinder oder als Homeoffice.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht, was Ihnen den Erwerb dieser besonderen Immobilie zu attraktiven Konditionen ermöglicht.

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Detalles de los servicios

- Carport
- Stellplätze
- Dachgeschoß komplett ausgebaut
- Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Holzfenster
- Echtholzparket
- Gäste WC im Erdgeschoß
- offene Küche
- Kaminofen
- sichtbare Holzbalkendecke
- Einliegerwohnung mit Bad und kleiner Küche und Zugang zum Balkon
- Echtholztreppe ins Dachgeschoß

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Todo sobre la ubicación

Der Ort Fürstenberg mit seinen ca. 3000 Einwohnern gehört zur Stadt Bad Wünnenberg. Die wichtigsten Einrichtungen der Infrastruktur, wie Grund- und Realschule, Kindergarten, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort. Die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Bad Wünnenberg hält weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und weitere Gesundheitseinrichtungen vor. Besonders hervorzuheben ist der Kurpark in Bad Wünnenberg und die nahe gelegene Aabachtalsperre. Die Wohnlage ist ein Paradies für Naturliebhaber. Aber auch die Anbindung in die Kreisstadt Paderborn ist hervorragend. Ein weiteres besonderes Merkmal ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In weniger als 10 Minuten Entfernung befindet sich die Auffahrt auf die A44 bzw. A33, die auf schnellstem Wege sowohl Richtung Bielefeld/Paderborn als auch in Richtung Kassel/Sauerland führen. Der öffentliche Nahverkehr bietet außerdem viele Nutzungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg – Bad Wünneberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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