

Marsberg / Meerhof

# Idyllisches Landhaus in einmaliger Waldrandlage

CODE DU BIEN: 25198028



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

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 10.183 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25198028
Surface habitable	ca. 236 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1921
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 6 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	211.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1921

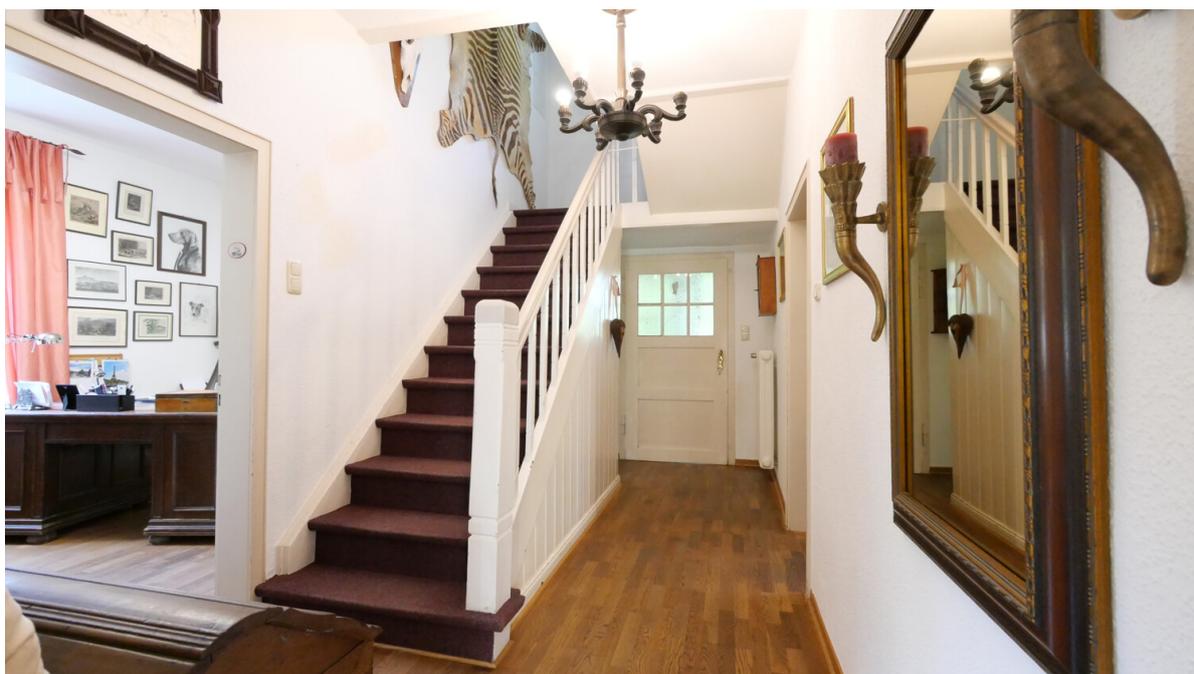
CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Une première impression

Dieses ehemalige Forsthaus aus dem Jahr 1921 vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität und besticht durch seine einmalige Lage direkt am Waldrand. Das großzügige Grundstück umfasst über 10.000 m<sup>2</sup> und wird durch weitere ca. 2.350 m<sup>2</sup> ergänzt, die gegen eine geringe jährliche Pachtzahlung zur Verfügung stehen. Umgeben von altem, gewachsenem Baumbestand und bereichert durch verschiedene Obstbäume, bietet das vollständig eingefriedete Anwesen einen idyllischen Rückzugsort inmitten der Natur. Das Haupthaus ist leicht nach hinten versetzt und gewährt dadurch einen besonders hohen Grad an Privatsphäre.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 1997 wurden unter anderem die Außenwände sowie die obere Geschossdecke gedämmt, zudem sorgen hochwertige Holzspaltenfenster mit Doppelverglasung für ein behagliches Wohnklima. Das Gebäude ist teilunterkellert und umfasst zwei separate Wohneinheiten, die sowohl für Eigennutzer, Mehrgenerationenkonzepte oder teils als Ferienwohnung genutzt werden können.

Die erste Wohneinheit verfügt über rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss erwarten Sie drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, die sich ideal zum Wohnen und Arbeiten eignen. Durch die charmanten Holzspaltenfenster eröffnet sich der Blick in das herrliche Grundstück. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich eine Küche sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet drei weitere Räume, die sich optimal als Schlafzimmer eignen. Hier befinden sich außerdem das Hauptbadezimmer sowie ein zusätzliches WC. In den Wohnräumen ist überwiegend hochwertiges Echtholzparkett verlegt, ergänzt durch Fliesen, Naturstein und Teppich sowie weitere Bodenbeläge, die dem Haus eine warme und zugleich pflegeleichte Atmosphäre verleihen.

Die zweite Wohneinheit ist eine gemütliche Einliegerwohnung mit etwa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche im Jahr 2018 vollständig renoviert wurde. Beim Betreten gelangen Sie direkt in das wohnliche Wohnzimmer mit Holzofen, das eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Angrenzend finden sich die Küche mit Essbereich, das Badezimmer sowie ein geräumiges Schlafzimmer, das bei Bedarf auch noch in zwei Zimmer unterteilt werden könnte. Auch hier finden sich überwiegend Echtholzparkett und Fliesenböden, die für eine harmonische Wohnatmosphäre sorgen.

Auf dem ehemaligen Forstanwesen stehen zudem zahlreiche gepflegte Nebengebäude zur Verfügung. Dazu gehören eine urige Jägerstube mit separatem Raum zur Verarbeitung von Wild sowie eigenem WC, eine Garage, ein Carport, großzügige Lagerflächen für Brennholz sowie ein weiteres Gebäude, das zuletzt ausreichend Platz für Jagdgebrauchshunde geboten hat, jedoch flexibel genutzt werden kann. Sowohl dieses Gebäude als auch die Jägerstube sind zusätzlich mit Holzöfen beheizbar. Darüber

hinaus gibt es ein weiteres Nebengebäude mit Unterstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge. Hieran angeschlossen sind eine kleine Werkstatt sowie zwei Pferdeboxen. Das weitläufige Grundstück ist nicht nur von altem Baumbestand geprägt, sondern bietet auch einen liebevoll angelegten Garten und mehrere Terrassen, die zum Verweilen einladen. Zusätzlich bestehen verschiedene eingezäunte Bereiche, die optimal für die Tierhaltung geeignet sind. In der Vergangenheit wurden hier bereits Schafe, Schweine und Pferde gehalten, sodass auch zukünftige Tierhalter hervorragende Bedingungen vorfinden.

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Détails des commodités

- Zwei separate Wohneinheiten – vielseitig nutzbar (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Vermietung)
- Terrassen in Ost- und Westausrichtung
- Garage sowie Carport vorhanden
- Ca. 6 zusätzliche Außenstellplätze für PKW/Fahrzeuge
- Lagerfläche für Brennholz
- Beheizbares Nebengebäude mit ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Remise
- Zwei Pferdeboxen
- Kleine Werkstatt
- Liebevoll angelegter Garten
- Gemauerter Pizzaofen im Garten
- Feuerstelle
- Gewächshaus

**CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof**

## Tout sur l'emplacement

Meerhof, ein optimal gelegener Ortsteil der Stadt Marsberg, vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Eingebettet zwischen Feldern, Wiesen und ausgedehnten Wäldern am Rande des Naturparks Eggegebirge bietet der Ort ideale Voraussetzungen für Ruhe, Erholung und aktive Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Spaziergänge, Wander- oder Radtouren beginnen hier an der Haustür.

Trotz der idyllischen Lage ist Meerhof verkehrstechnisch bestens angebunden. Die Städte Marsberg und Paderborn sind schnell zu erreichen. Zudem liegt die Autobahn A44 in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Verbindung in Richtung Kassel, Ruhrgebiet und darüber hinaus.

Meerhof ist damit ein Wohnort, der sowohl Naturfreunden als auch Berufspendlern ideale Bedingungen bietet – ein Stück Lebensqualität mitten im Grünen.

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 211.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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