

Marsberg / Meerhof

# Licht, Raum und Lebensqualität – einzugsfertiges Zuhause mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25198036-1



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 295,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 842 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25198036-1 - 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: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25198036-1	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 295,15 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1920		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	124.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.12.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt auf einem ca. 842 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage und überzeugt durch solide Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Die Gesamtwohnfläche von rund 295 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 232 m<sup>2</sup> in der Hauptwohnung und 63 m<sup>2</sup> in der Einliegerwohnung.

Das ursprünglich in den 1920er Jahren errichtete Haus wurde 1996 umfassend saniert und 2001 durch einen modernen Anbau erweitert. Laufende Modernisierungen, darunter neue dreifachverglaste Fenster im Anbau (2020), unterstreichen den gepflegten Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Gasheizung.

Die Hauptwohnung bietet im Erdgeschoss einen offenen Küchen- und Essbereich mit Kamin, Sitzfenster und Zugang zum Garten sowie Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, drei Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und Wanne. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großzügiges Bad mit Sauna sowie einen flexibel nutzbaren Raum.

Die Einliegerwohnung verfügt über Küche, Bad sowie Wohn- und Schlafzimmer, ergänzt durch Kamin und eigene Terrasse – ideal zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich überzeugt mit neu gepflasterter Zufahrt (2024), Doppelgarage, zwei Terrassen, einem Gewächshaus und eingefriedetem Garten mit viel Privatsphäre.

**CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof**

## **Détails des commodités**

### **Besonderheiten**

**Zentralstaubsauger**

**Wäscheschacht**

**Grundstück komplett eingezäunt**

**Zentrale Wasserenthärtungsanlage**

**Solarthermieanlage zur Warmwassergewinnung**

**Wallbox -Ladestation für Elektrofahrzeuge**

### **Sanierungen**

**1996 umfassend saniert und umgebaut**

**2001 – Anbau in Holzständerbauweise; in diesem Zuge komplette Dacherneuerung und Ausbau des DG**

**2016 – Austausch Gastherme & Warmwasserspeicher**

**2019**

**EG-OG-DG Anbau: Fenster komplett neu**

**EG Anbau: komplette Renovierung**

**EG Anbau: Einbau Fußbodenheizung**

**2022 – Sauna**

**2024 – Vorplatz und Zufahrt neu gepflastert**

**CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof**

## Tout sur l'emplacement

**Meerhof – der Underdog am Rande des Paderborner Landkreises!**

**Die naturnahe Idylle sowie die Nähe zur Großstadt Paderborn werden hier optimal vereint. Durch die Autobahnanbindung ist man in gut 20 Minuten in der Paderborner Innenstadt oder am Arbeitsplatz. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Dortmund und Kassel. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt ist ebenfalls in rund 35 Minuten erreichbar. Hohe Lebensqualität wird hier mit einer hervorragenden Infrastruktur vereint.**

**Zudem hat man durch die nahegelegenen Städte Marsberg, Lichtenau und Bad Wünnenberg kurze Wege zu Ärzten, Apotheken, großen Supermarktketten sowie weiterführenden Schulen. Der Kindergarten, ein Lebensmittelladen, ein Friseur sowie eine Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Sportverein bietet durch seine große Bandbreite viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zahlreiche Gelegenheiten, Teil des Dorflebens zu werden.**

**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 unmittelbar.**

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

**CODE DU BIEN: 25198036-1 - 34431 Marsberg / Meerhof**

## **Plus d'informations**

**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: 25198036-1 - 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)**