

Altenbeken

# Einfamilienhaus mit Weitblick in ruhiger Wohnlage

???????? ??????????: 24040056



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

???? ??????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 451 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24040056 - 33184 Altenbeken

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 24040056             |
| ???????????         | ca. 149 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 4                    |
| ???????????? ??     | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ?????????           | 2                    |
| ???? ?????????????  | 1961                 |
| ????? ????????????? | 1 x ??????           |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                | 245.000 EUR                                                                           |
| ?????                      | ????????????<br>???????????????                                                       |
| ???????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????????         | 2020                                                                                  |
| ?????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
| ???????                    | ????????, ??????,<br>?????, ?????????                                                 |

??????? ??????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?????????????? ???????????

|                                            |                       |                                                                      |                |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                     | BEDARF         |
| ???? ???????????                           | ????                  | ?????? ??????                                                        | 434.90 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>??????? ?? | 24.07.2034            | ??????????<br>?????????????                                          | H              |
| ???? ???????????                           | ????                  | ?????????                                                            |                |
|                                            |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>??????????<br>????????????? | 1961           |

????????? ??????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ?????????



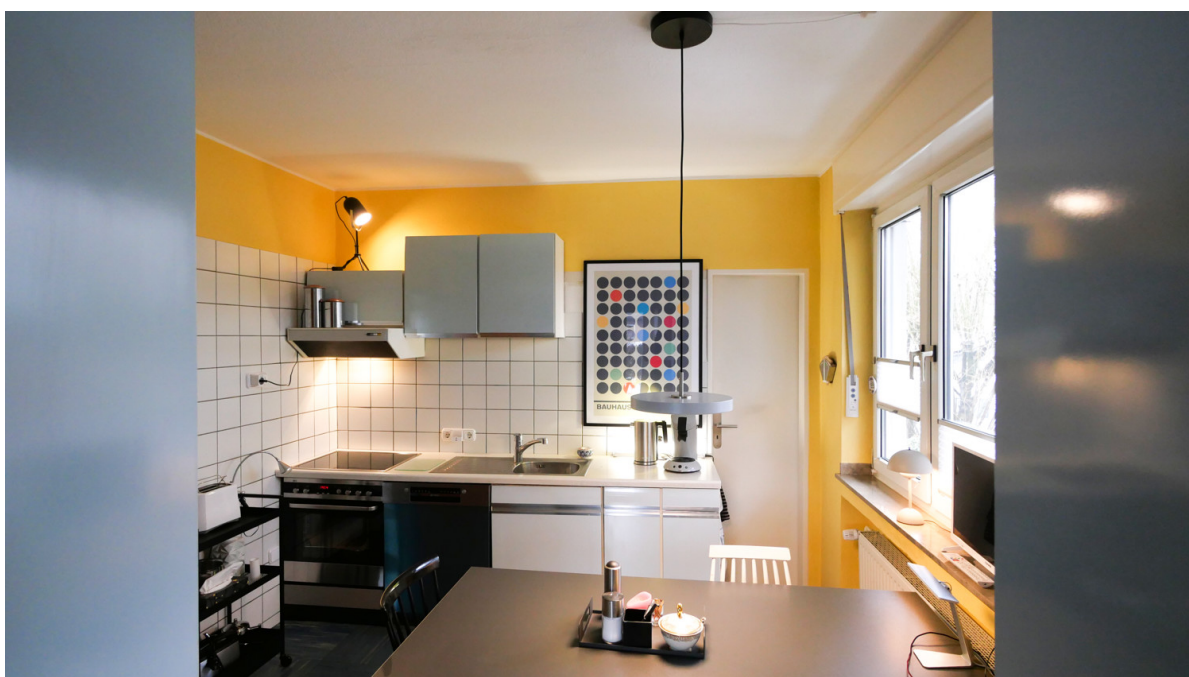
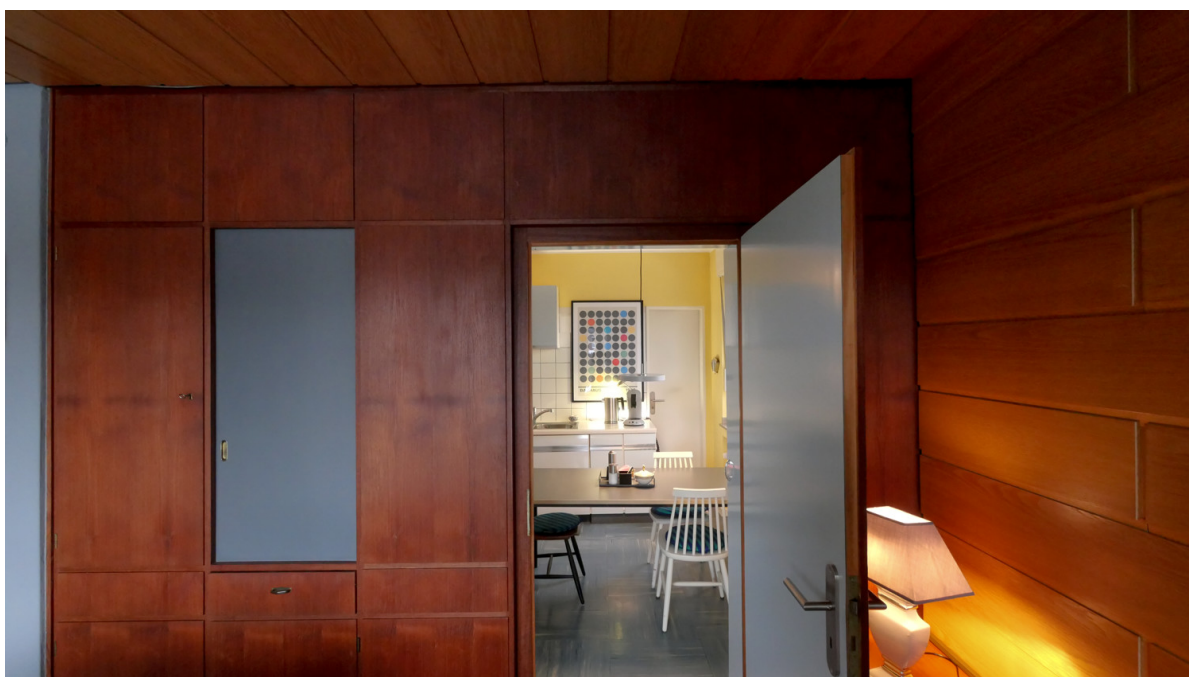
??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ????????



??????? ???????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ????????



???????? ?????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ???????



??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ????????



???????? ?????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ???????



???????? ?????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ???????



??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

?? ????????

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)

??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

??? ?????? ?????????

Wir präsentieren Ihnen ein 1961 erbautes Einfamilienhaus im Mid-Century Stil, das vom damaligen Architekten selbst geplant und von ihm und seiner Familie lange Zeit bewohnt wurde. Auf einer Wohnfläche von 149 Quadratmetern und einem Grundstück von 451 Quadratmetern bietet dieses Haus eine klassische Raumaufteilung und hohen Komfort für den Alltag. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer, das direkten Zugang zu einer süd-westlich ausgerichteten Terrasse hat. Diese Ausrichtung bietet optimale Bedingungen, um die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Eine weitere überdachte Terrasse sowie ein Balkon, der an das Büro im Erdgeschoss angrenzt, bieten einen herrlichen Weitblick über das Altenbekener Tal und laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich derzeit zwei Schlafzimmer. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer auszubauen, was zusätzlichen Wohnraum schafft und Flexibilität für verschiedene Wohnbedürfnisse bietet. Der Keller des Hauses bietet mit mehreren Räumen viel Stauraum, eine praktische Waschküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zudem gelangt man über den Flur des Kellers direkt in die Garage, welche ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug sowie weitere Lagermöglichkeiten bietet, als auch in den hinteren Garten und die überdachte Terrasse.

Im Laufe der Jahre wurden bereits erste Modernisierungsarbeiten durchgeführt. So wurde eine Vielzahl der Doppelverglasten Fenster inzwischen erneuert. Zuletzt wurde 2020 das große Fenster samt Balkontür im Obergeschoss erneuert. Des Weiteren sind die Elektroleitungen und das Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert.

Dieses Einfamilienhaus vereint den Charme der 60er Jahre mit modernen Wohnbedürfnissen und ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in Altenbeken suchen.

??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

???????????????? ???? ?????????

- Gute Lage von Altenbeken
- Großer Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnzimmer
- Zwei Bäder
- Balkon mit wunderschönem Ausblick
- Gepflegter, nicht einsehbarer Garten
- Zwei Terrassen
- Geräumige Garage
- Gaszentralheizung (Fernsteuerbar)
- Elektrische Rollos im Erdgeschoss
- Elektrische Leitungen zum Großteil modernisiert
- Ausbaureserve im Obergeschoss

??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

??? ??? ??? ???????????

Die Lage des Hauses bietet eine ruhige und dennoch gut angebundene Umgebung. Sie sind nur einen kurzen Spaziergang von lokalen Annehmlichkeiten und Grünflächen entfernt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Die kleine Stadt am westlichen Fuße des des Eggegebirges und seinen drei Ortsteilen (Altenbeken, Buke, Schwaney) hat knapp 10.000 Einwohner. Die Anbindung an das Oberzentrum Paderborn ist sehr gut. Sowohl mit dem Auto, Bus oder Bahn erreichen Sie die Domstadt ohne Stress in weniger als 30 Minuten.

Altenbeken selbst bietet alles, was im Alltag wichtig ist. Dazu gehören Geschäfte, Supermärkte, eine Tankstelle, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, um nur einige zu nennen. Besonders hervorzuheben ist die gute Bahnanbindung. Sogar der ICE fährt von hier direkt Städte wie Erfurt, Düsseldorf oder Hannover an. Über Paderborn gelangen Sie auf die Bundesautobahn und an den Flughafen in Ahden. Die Lebensqualität, vor allem für Familien, ist wegen der Nähe zur Natur und der guten Anbindung nach Paderborn hervorragend.

??????? ?????????: 24040056 - 33184 Altenbeken

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 434.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 24040056 - 33184 Altenbeken

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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