

Marsberg / Meerhof

# Idyllisches Landhaus in einmaliger Waldrandlage

????????? ??????????: 25198028



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 236 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 10.183 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25198028	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 236 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
???????????? ???	5		
????????????		?????????	???????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1921	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	3 x ?????????? ??? ?????????????, 6 x ???????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	211.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????	
??????????????	25.08.2035	????????????	G
??????????????????		????????????????	
????????? ???		????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1921
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

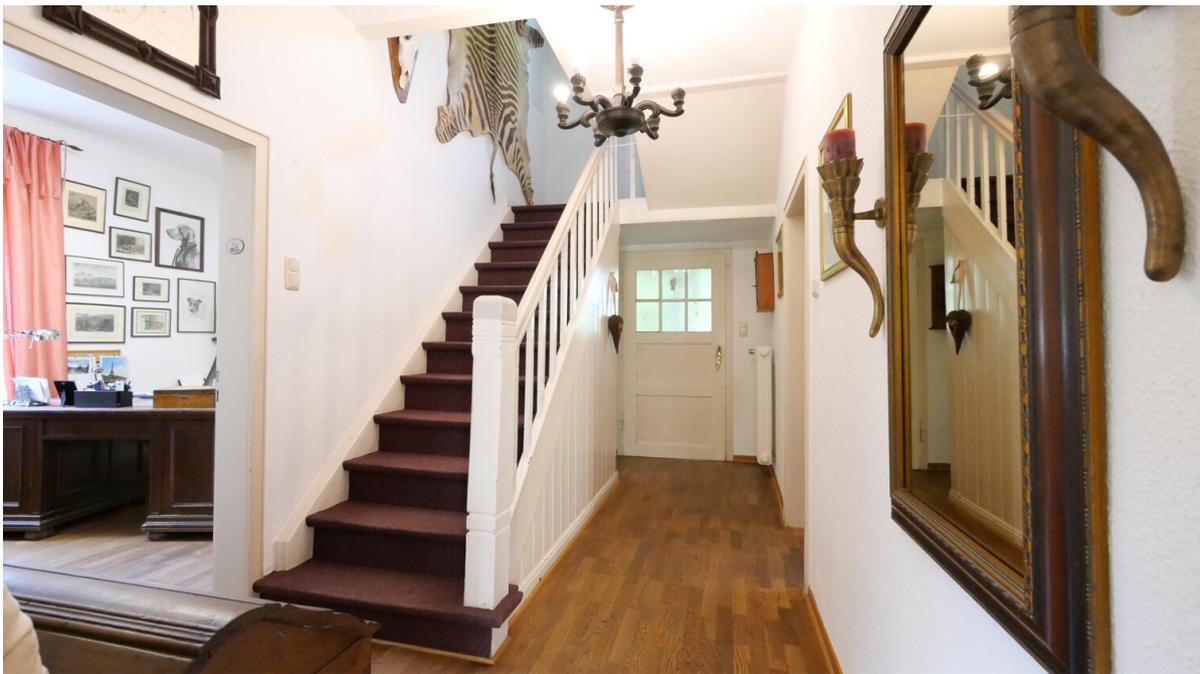
???????? ?????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

?? ?????????

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)

**???????? ?????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof**

## ??? ?????? ???????????

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 Holzsparsenfenster 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 Holzsparsenfenster 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.

???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

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

- 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

???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

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

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.

??????? ???????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

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

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.

???????? ??????????: 25198028 - 34431 Marsberg / Meerhof

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

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

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

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

---

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