

Steinhagen – Amshausen

Tolles Einfamilienhaus in Sackgassenlage | zusätzlicher Bauplatz | Steinhagen

???????? ??: 23220010



www.von-poll.com

???? ??: 629.000 EUR • ??: ca. 228,59 m² • ??: 8 • ??: 2.158 m²

??????? ?????????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

??????? ?????????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	23220010
???????????	ca. 228,59 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1968
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	629.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m ²
?????	
???????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ??????????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	GAS	??????? ??????? ???????????	199.30 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	16.02.2029	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ???????????	??????		

???????? ??: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

?? ???????



??????? ???????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

?? ????????



???????? ?????????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

?? ????????



??????? ?????????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer
Telefon: 05201 - 15 88 02 1 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Tolles Einfamilienhaus in
Sackgassenlage | zusätzlicher Bauplatz | Steinhagen Wir präsentieren Ihnen hier ein
gemütliches Eigenheim aus dem Jahre 1968, mit allem, was dazu gehört! Die
Wohnfläche von ca. 229 m² erstreckt sich auf zwei Etagen mit Blick ins eigene Grün,
welches eine Größe von ca. 2.158 m² umfasst. Gut durchdachte Aufteilung mit insgesamt
8 Zimmern, großes Familienbadezimmer und 3 WCs. Das Grundstück hat bereits einen
eingetragenen zusätzlichen Bauplatz. Ein Mehrgenerationenwohnen auf einem oder
geteiltem Flurstück ist möglich. Dieses Haus empfängt Sie und Ihre Gäste in einem
großzügigen Entrée mit offener, geschwungener Vollholztreppe zum Obergeschoss. Die
Garderobe und das Gäste-WC befinden sich ebenfalls im Eingangsbereich. Bei der
Ausstattung des Hauses wurde viel Augenmerk darauf verwendet, werterhaltende und
hochwertige Materialien zu verwenden. Das wunderbare Echtholzparkett, das teils im
Erdgeschoss verlegt wurde, oder die wunderbaren Vollholzeinbauten im Ess-/
Wohnbereich und Büro. Der großzügige Küchenbereich wurde mit einem praktischem
Frühstücksraum vervollständigt. Den Zugang zur überdachten und teilverglasten
Terrasse mit Kamin finden Sie zum einen über das Frühstückszimmer sowie zum
anderen über das Wohnzimmer. Begleiten Sie mich über die geschwungene Treppe ins
Obergeschoss. Hier finden sich 4 Schlafzimmer, das Masterbad und der voll überdachte
Balkon, der ebenfalls über 2 Zimmer begehbar ist. Das Familienbad mit Tageslicht,
Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ist geräumig und entzerrt das
morgendliche Getümmel. Zwei Zimmer wurden mit Waschbecken versehen – wunderbar
für Gäste oder für das erste kühle Nass am Morgen. Das Gartengrundstück - hier können
Sie Ihre Träume verwirklichen: Direkt am Teutoburger Wald liegt der Garten mit
Südausrichtung, altem Baumbestand, vielseitiger Bepflanzung und großer Rasenfläche.
Die angrenzenden Grünflächen sind nicht bebaubar. Schatten spendet Ihnen die Markise
Ihrer Terrasse im Erdgeschoss und der schöne alte Baumbestand, wo sich entspannte
Sitzplätze errichten lassen. An den kühleren Tagen wird es unter der überdachten
Terrasse gemütlich, zünden Sie ein Feuer im Kamin und Sie können nächtelang mit
Familie und Freunden das Draußen genießen. Schaffen Sie sich in Ihrem Garten eine
Oase oder bauen Sie mit den Generationen etwas Neues dazu - Leben Sie Familie wie in
der guten alten Zeit. Der Vollkeller ist geräumig und verfügt über eine Kelleraußentreppe.
Den Schmutz nach getaner Gartenarbeit können Sie leicht im Untergeschoss lassen -
neben einer Dusche befindet sich hier zusätzlich noch ein WC. Kurze und bequeme
Wege, wenn man sich im Garten aufhält. Für den Fuhrpark stehen Ihnen 2 Garagen zur
Verfügung, mit einem zusätzlichem Raum für Räder und Gartengeräte. Weiteres

Ausbaupotenzial befindet sich im Dachboden. Frei nach Vereinbarung. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

??????? ???????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

- ruhige, kinderfreundliche Wohnlage
- ca. 2.158,00 m² Grundstück
- ca. 229,00 m² Wohnfläche
- 8 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- Büro / Gästezimmer
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang
- offen / geräumige Küche mit E-Geräten und Essplatz
- Vollkeller mit Kellerausgangstreppe
- Balkon mit Zugang aus zwei Zimmern
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche & Wanne
- gemütlicher Terrassenbereich mit Außenkamin
- 2 Garagen mit Abstellraum
- zusätzlicher Bauplatz auf dem Grundstück

??????? ?????????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in gewachsener und kinderfreundlicher Wohnsiedlung von Amshausen. Schulen, Kindergärten und Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie in fußläufiger Nähe. Das Waldbad ist gut zu erreichen. Die Städte Gütersloh und Bielefeld erreichen Sie mit dem Auto innerhalb von ca. 15-20 Minuten. Eine Busshaltestelle ist ebenfalls fußläufig binnen 10 Minuten zu erreichen. Die Gemeinde Steinhagen mit rund 21.000 Einwohnern, liegt im nördlichen Bereich des Altkreises Halle. Vor Ort befinden sich alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten, sowie ein Gymnasium, Grund-, Haupt-, Förderhaupt- und Realschulen.

??????? ???????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 199.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

???????? ?????: 23220010 - 33803 Steinhagen – Amshausen

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

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

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (????????)

E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com