

Horn-Bad Meinberg

## Saniertes Zweifamilienhaus in Waldrandlage von Horn-Bad Meinberg!

????????? ??????????: 25336042



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

????? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 147,1 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.125 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????

???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ??? ????

????????? ????????	25336042
???????????	ca. 147,1 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ????	3
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1965
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 2 x ???????

????? ????????	339.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, ??????, ???????????

????????? ??????????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	19.08.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	198.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1965
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



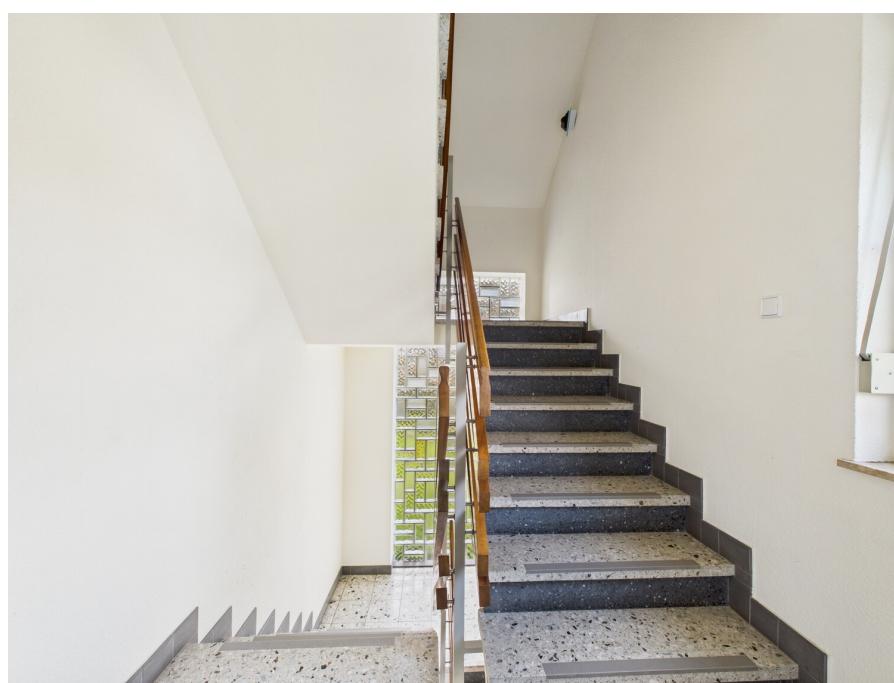
???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



?????? ????????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



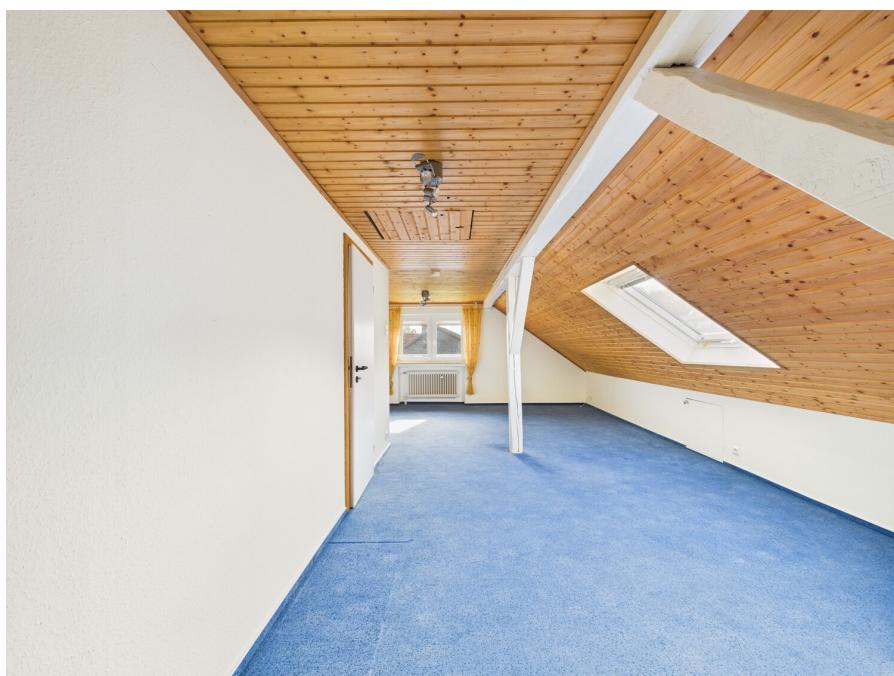
???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

?? ???????



???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## ??? ????

Saniertes Zweifamilienhaus in Waldrandlage von Horn-Bad Meinberg!

In ruhiger und naturnaher Lage des Horn-Bad Meinberger Ortsteils Leopoldstal erwartet Sie dieses gepflegte und umfangreich sanierte Zweifamilienhaus, das mit durchdachter Aufteilung, gepflegtem Zustand und vielseitiger Nutzung überzeugt.

Eine Landbäckerei, ein Café sowie eine Kindertagesstätte sind fußläufig erreichbar. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Schulen und Banken, erreichen Sie in nur ca. 10 Fahrminuten. Außerdem profitieren Sie von einer guten Bus- und Bahnverbindung.

Das Zweifamilienhaus wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2005 umfassend saniert. 2012 erfolgte zusätzlich die Erweiterung und Sanierung des Obergeschosses, wodurch die Immobilie heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt. Somit handelt es sich rechtlich gesehen um zwei Eigentumswohnungen, die jedoch ausschließlich im Paket verkauft werden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 147,1 m<sup>2</sup> bietet Ihnen das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kapitalanlage oder für Wohnen und Vermieten unter einem Dach.

Sie haben Interesse ? - Nutzen Sie die Chance und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

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

Sanierungsmaßnahmen:

- 1984 Dämmung Fassade
- 1998 Sanierung Erdgeschoss (Bad, Türen, neue Steckdosen und Lichtschalter, Ofen)
- 2000 Hofsanierung
- 2003 Carport errichtet
- 2005 neue Fenster, neues Dach, neue Heizung, Hausanstrich, und teilw. Dämmung erneuert
- 2009 neue Haustür Kellerausgang
- 2012 Erweiterung Obergeschoss
- 2022 ebenerdige Dusche im EG

???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

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

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen befindet sich die Stadt Horn-Bad Meinberg, die besonders durch die Naturschenswürdigkeit Externsteine deutschlandweit bekannt ist.

Horn-Bad Meinberg hat 18.400 Einwohner, verfügt über 17 Ortsteile und bildet seit der Gebietsreform von 1970 glücklich eine "Zwangsehe" zwischen der Stadt Horn und der Stadt Bad Meinberg.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage am Waldrand von Leopoldstal, einem netten Ortsteil von Horn-Bad Meinberg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer naturnahen Atmosphäre – ideal für Ruhesuchende und Familien.

Die gute Anbindung an die Bundesstraßen B1 und B239 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Detmold, Blomberg oder Paderborn. Außerdem profitieren Sie von einer guten Bus- und Bahnverbindung.

???????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ?????: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

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

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

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

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

---

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