Steyerberg

# Ruhig gelegenes Landhaus: großzügig und naturnah

***??????? ????????: 25231011***

**???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 229 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 3.238 m²**

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25231011 |
| ????????? | ca. 229 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 9 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1913 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 299.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2016 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 259 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 07.08.2030 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 186.00 kWh/m²a |
| ???????? ??????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1999 |

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

Genießen Sie den Sonnenuntergang inmitten einer ländlichen Idylle und erfreuen Sie sich an einer Immobilie der besonderen Art. Dieses Haus ist die ideale Wahl für Käufer, die ein geräumiges Haus mit historischem Flair suchen und die Lage ohne direkte Nachbarn schätzen.

Das schöne, ca. 1913 erbaute Landhaus befindet sich in Alleinlage und ist komplett eingezäunt, was Ruhe und Privatsphäre garantiert. Die ländliche Umgebung und die Größe des Grundstücks sind ideal für Naturliebhaber. Optional kann eine angrenzende Wiese mit einer Fläche von 4.197 m² mit erworben werden, was die Nutzungsmöglichkeiten nochmals erweitert.

Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 229 m² und bietet insgesamt neun Zimmer, die reichlich Platz für individuelle Gestaltungswünsche bieten. Trotz seines Alters wurde das Haus stetig modernisiert und präsentiert sich heute in einem guten Zustand. Die letzten umfassenden Modernisierungen fanden zwischen 1995 und 2016 statt.

Neben den vier Schlafräumen bietet das Dachgeschoss als Reserve noch eine Ausbaufläche von ca. 59 m², für individuelle Projekte. Die Leitungen sind bereits verlegt.

Die Immobilie ist von zwei Terrassen umgeben, auf denen Sie entspannte Stunden verbringen und den Blick über die angrenzenden Wiesen schweifen lassen können.

Die alte Schmiede im Hof bietet derzeit viel Abstellfläche für Fahrzeuge. Hier könnte aber auch ein schönes Plätzchen für Ihre Pferde entstehen.

Ländlich gelegen, an einer sehr wenig befahrenen Kreisstraße und doch ganz in der Nähe von Steyerberg mit seiner guten Infrastruktur, ist das Gesamtangebot dieser schönen Immobilie ein echtes Highlight.

Sie sind herzlich eingeladen diese Immobilie selbst bei einer Besichtigung zu erleben.

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

- Massivbau Bj. ca. 1913
- Satteldach, mit Tonziegeln aus Bj. 2005
- Klinkerfassade ca. 2015 neu verfugt
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung Bj. 1995-2015
- Gasheizung Bj. 1999
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Dachgeschoss mit Ausbaureserve, Leitungen vorhanden
- Einbauküche
- modernes Bad mit Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- 2 Terrassen
- HWR und Werkstatt
- Keller
- alte Schmiede / aktuell zwei Garagen
- Brunnen

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

Die Umgebung ist ländlich geprägt, Einfamilienhäuser und Bauernhöfe liegen in der Nachbarschaft. Die Weite der typisch norddeutschen Landschaft lädt zu Fahrradtouren und ausgedehnten Spaziergängen ein.

Das Objekt befindet sich in Sarninghausen in Alleinlage, ca. 2 km vom Flecken Steyerberg entfernt, der mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Hier gibt es alles für den täglichen Bedarf. Eine freie Schule bis zur Sekundarstufe II, Grundschule, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen, Tennisplatz, Sportplatz, Sport- und Reitverein, Waldfreibad und vieles mehr.

Für Pferdeliebhaber bietet die Eagle Free Ranch ein tolles Ausreitgelände, Westernreiten und Voltigieren. Ein weiteres Highlight sind Kanutouren auf der Großen Aue oder der Siede.

Stolzenau ist ca. 9 km entfernt und bietet neben allen Schulformen auch Fachärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Kreisstadt Nienburg ist nördlich in ca. 23 km zu erreichen. Das Oberzentrum Minden mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt ca. 36 km südlich von Steyerberg.

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2030.
Endenergiebedarf beträgt 186.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

**??????? ????????: 25231011 - 31595 Steyerberg**

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

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

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden
Tel.: +49 571 - 94 19 288 0
E-Mail: minden@von-poll.com

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

www.von-poll.com