

Hüllhorst

# Familienparadies - modernes Einfamilienhaus mit großem Garten

????????? ??????????: 26231001

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 204 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 2.035 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

???????? ??????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	26231001
????????????	ca. 204 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	3
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1924
?????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	3 x ????????

????? ????????	399.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????	????????
???????????????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

???? ????????????	???????????????	??????????????????	BEDARF
??????????????	10.11.2036	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	43.60 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ?????????????	???????? ??????????????	?????????????	A
	????? / ??????	????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1924
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ????????





???????? ?????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ???????



???????? ??????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ????????





???????? ??????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ?????????





???????? ??: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ???????



???????? ??: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ???????





???????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ????????





???????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ?????????



???????? ?????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

?? ???????



??????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924 ist dank fortlaufender Pflege und Modernisierung in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Es vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem besonderen Charakter eines älteren Bauwerks. Es ist umgeben von weitläufigem Grün und bietet Ihnen Wohnen mit hoher Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Das Erdgeschoss ist klar strukturiert und überzeugt durch einen alltagstauglichen Zuschnitt.

Die Anordnung der Räume erlaubt es, den gesamten Lebensmittelpunkt auf eine Ebene zu verlegen – eine ideale Voraussetzung für barrierearmes Wohnen bis ins hohe Alter. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss bietet dabei Flexibilität für verschiedenste Lebensmodelle.

Im Dachgeschoss präsentiert sich das Haus offen und mit einem modernen Ambiente. Es unterteilt sich in drei Bereiche: ein Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie einen zweigeteilten Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt. Von hier aus besteht ein Zugang zur Loggia, die sonnige Stunden ins Haus holt und den Innenraum harmonisch erweitert.

Die freiliegenden Holzbalken sorgen für eine angenehme und warme Atmosphäre.

Zuletzt 2023, wurden zahlreiche energetische und technische Verbesserungen umgesetzt.

So präsentiert sich die Immobilie sehr effizient.

Das große Grundstück ist in verschiedene Bereiche unterteilt, darunter ein Nutzgarten, ein Spielgarten sowie eine Ruhezone mit herrlichem Blick ins Grüne – ausreichend Platz also für Gartenfreunde, Familien oder Tierhaltung.

Für den Fuhrpark oder Bastler stehen drei massive Garagen sowie zwei weitere Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel Stauraum und zusätzliche Nutzflächen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen, die dieses Einfamilienhaus Ihnen und Ihrer Familie bietet.



??????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

- Massivbau ca. 1924
- Klinkerfassade, 2023 gedämmt
- Satteldach mit engobierten Tonziegel von Meyer-Holsen
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung überwiegend Bj. 2014
- manuelle Jalousien
- Holztüren aufgearbeitet und Glastüren
- Holztreppe
- Wärmepumpe Bj. 2023
- PV-Anlage 14,5 KwP mit 8 KW Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- Bodenbeläge: Aufgearbeitete Holzdielen, Fliesen, Laminat, Vinyl
- moderne Einbauküche mit E-Geräten
- 2 Bäder, Bad im EG mit Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Loggia und Terrasse zur Südseite
- 3 Garagen, 2 Parkplätze
- voll unterkellert
- großes Grundstück
- Glasfaser beantragt

??????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

Das Haus steht am Ortsrand im Hüllhorster Ortsteil Schnathorst, in unmittelbarer Nähe zum Wiehengebirge.

Hüllhorst ist eine Gemeinde mit ca. 13.000 Einwohnern im Landkreis Minden-Lübbecke. In der Ortschaft Schnathorst leben rund 2.700 Einwohner.

Über die B239 haben Sie eine schnelle Anbindung an das ca. 9 km entfernte Lübbecke und im Süden zur Autobahn A30. Der Kurort Bad Oeynhausen liegt ca. 15 km entfernt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten - wie z..B. Supermarkt, Arzt, Apotheke, sowie Sparkasse/Volksbank, Restaurants etc. sind direkt in Schnathorst schnell erreichbar.

Das Wiehengebirge mit seinen ausgedehnten Wäldern lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren in der schönen Natur ein.

??????? ?????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 43.60 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



???????? ??????????: 26231001 - 32609 Hüllhorst

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

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

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

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

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

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