Warburg

Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna, Garage und Potenzial im Dachboden in ruhiger Lage von Warburg

??????? ????????: 25232005

???? ??????: 353.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 778 m²

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25232005
?????????	ca. 140 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	11.06.2025
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	3
???? ??????????	1978
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	353.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2003
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 37 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.04.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	188.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2003

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

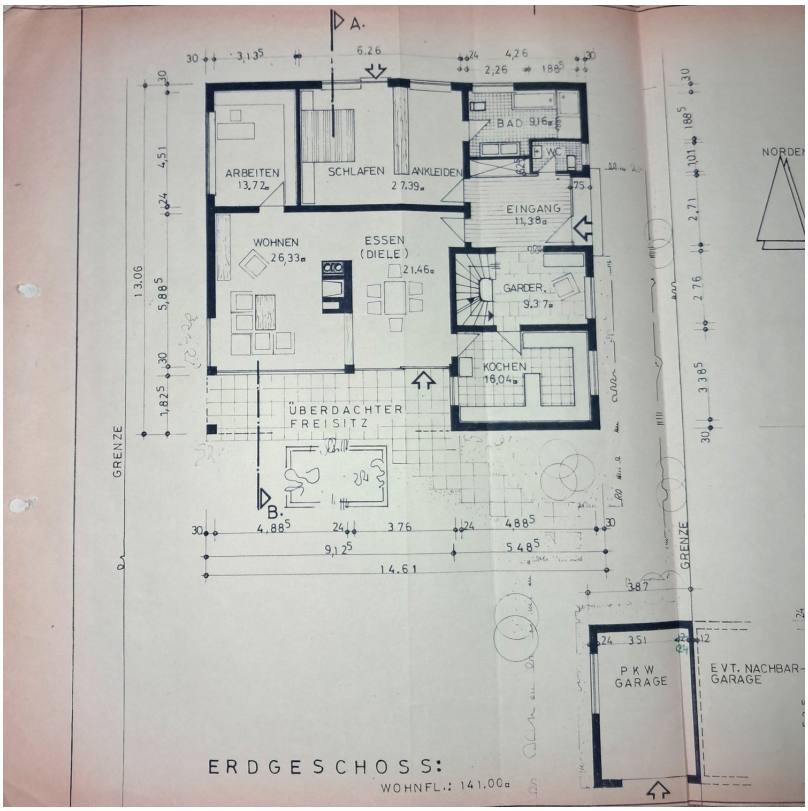
05531 - 70 63 01 0

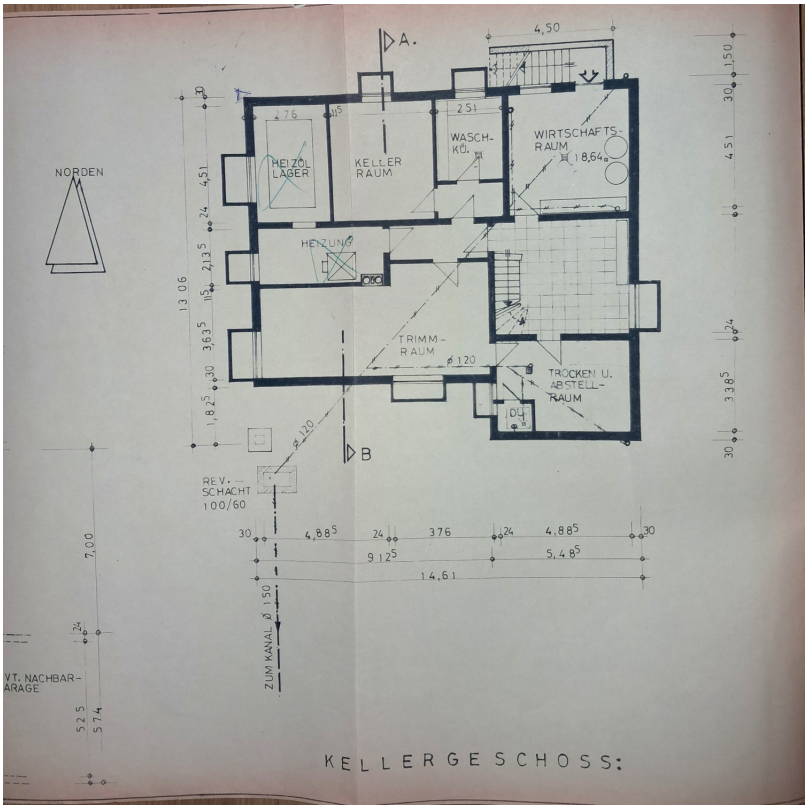
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

??????




NORDEN
HEIZÖL LAGER
KELLER RAUM
WASCH-KÜ.
WIRTSCHAFTS-RAUM
HEIZUNG
TRIMM-RAUM
TROCKEN U. ABSTELL-RAUM
REV.-SCHACHT 100/60
ZUM KANAL Ø 150
V.T. NACHBAR-GARAGE
A.
B
KELLERGESCHOSS:

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978, das besonders durch seine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 778 m² und die Wohnfläche von ca. 140 m² beeindruckt. Dieses Haus, das leichten Renovierungsbedarf aufweist, bietet eine ideale Gelegenheit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Das Objekt verfügt über drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Drei Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität. Eine zentrale Heizungsanlage, die 2003 modernisiert wurde, garantiert wohlige Wärme, während Sie durch den verlässlichen Betrieb der Zentralheizung Energiekosten effizient verwalten können.

Ein stimmungsvolles Ambiente wird durch den vorhandenen Kamin geschaffen, der besonders in den kälteren Monaten für Gemütlichkeit sorgt. Der Dachboden des Hauses bietet zusätzliches Potenzial: Er kann möglicherweise ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Dies ist eine hervorragende Möglichkeit für all jene, die individuelle Anpassungen vornehmen möchten.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst maßgeschneiderte Einbauschränke, die praktischen Stauraum bieten, sowie hochwertige Parkettböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Außerdem lädt eine großzügige Terrasse zum Verweilen im Freien ein und bietet Blick auf den Garten, der individuell gestaltet werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die Sauna mit Duschbereich, die ideale Bedingungen für Entspannung und Wellness im eigenen Zuhause bietet. Für Fahrzeuge stehen ein Außenparkplatz sowie eine Garage bereit, wodurch ausreichend Stellplatz für Auto und Fahrrad zur Verfügung steht.

Obwohl das Haus renovierungsbedürftig ist, bietet es eine solide Basis und viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die letzte größere Modernisierungsmaßnahme wurde 2003 an der Heizungsanlage durchgeführt; weitere Renovierungsarbeiten könnten der Immobilie wieder neuen Glanz verleihen.

Potenzielle Käufer haben hier die Möglichkeit, ein Eigenheim nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Die überschaubare Anzahl der Schlafzimmer könnte insbesondere für Paare oder Einzelpersonen attraktiv sein, die ein Zuhause mit mehr Raum für Hobby, Arbeit oder Gäste suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit großem Potenzial persönlich zu erleben und sich von seinen vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen.

Vor einer BESICHTIGUNG benötigen wir eine BANKBESTÄTIGUNG!! Ansonsten kann leider keine Besichtigung erfolgen.

VON POLL FINANCE

Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie.

Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

Garage
Kamin
Ausbau des Dachbodens evtl. möglich
Parkett
Rollläden, im Wohnzimmer zusätzlich elektrisch
Terrasse
Sauna mit Duschbereich
Das komplette Erdgeschoss hat eine Fußbodenheizung.
Lediglich im Keller sind Heizkörper vorhanden.
Das Schlafzimmer hat einen Zugang zu einer zweiten, rückwärtigen Terrasse.
Hochwertige und großvolumige Einbauschränke im Wohnzimmer sowie im Dielenbereich vorhanden.
Das Wohnzimmer sowie das Arbeitszimmer hat einen Travertin-Fliesen-Fußboden.
Es gibt einen separaten, rückwärtigen Kellerzugang.

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

Warburg ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, und liegt im Kreis Höxter. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich schönen Gegend, umgeben von Wäldern und Hügeln, was sie zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten macht.

Was die Infrastruktur betrifft, so ist Warburg gut ausgestattet. Die Stadt verfügt über eine solide Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Bundesstraße B7, die die Stadt mit anderen wichtigen Städten verbindet. Außerdem gibt es in Warburg einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen anbietet, was den öffentlichen Nahverkehr erleichtert.

In Bezug auf die Versorgung gibt es in Warburg verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt ist auch bekannt für ihre historische Altstadt mit gut erhaltenen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten, was das Stadtbild prägt.

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 25232005 - 34414 Warburg

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

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

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

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

www.von-poll.com