

Höxter

## Ruhige Lichtdurchflutete Gartenparterre mit Terrasse und Tiefgaragenplatz in Höxter

????????? ??????????: 26232004



????? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

## ?? ??? ????

????????? ????????	26232004	????? ????????	135.000 EUR
???????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	2	????? ????????????	2004
???????????		???????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
???????????	1	???????	?????????, ????, ???????????????
????? ????????????	1983		???????????
????? ????????????	1 x ????????		
	???????????		

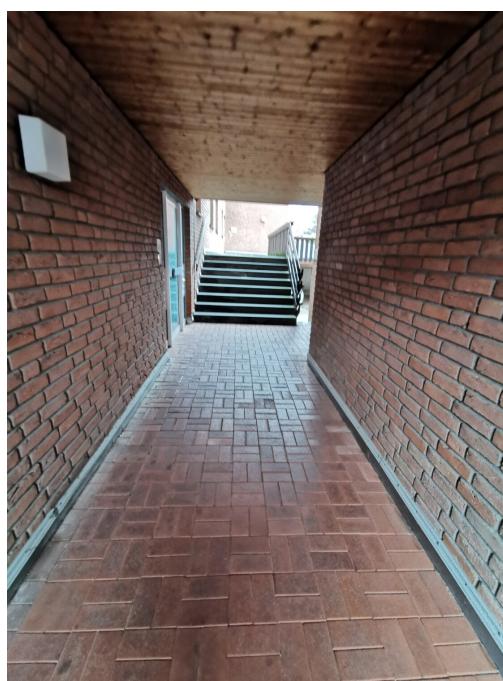
???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	109.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	07.05.2029	???????????	
???????????????????		???????????	D
???????????		???????????	
???????????		???????????	
???????????		???????????	2004
????? ??????????????		????????? ?? ??	
???????????????		???????????????	
???????????????????		???????????????????	

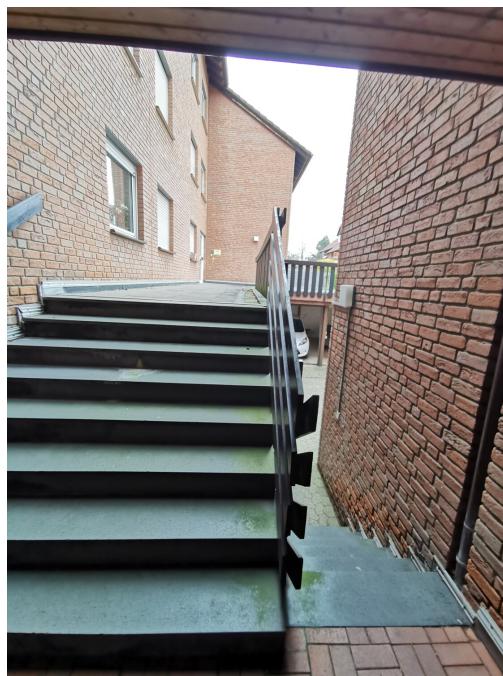
???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

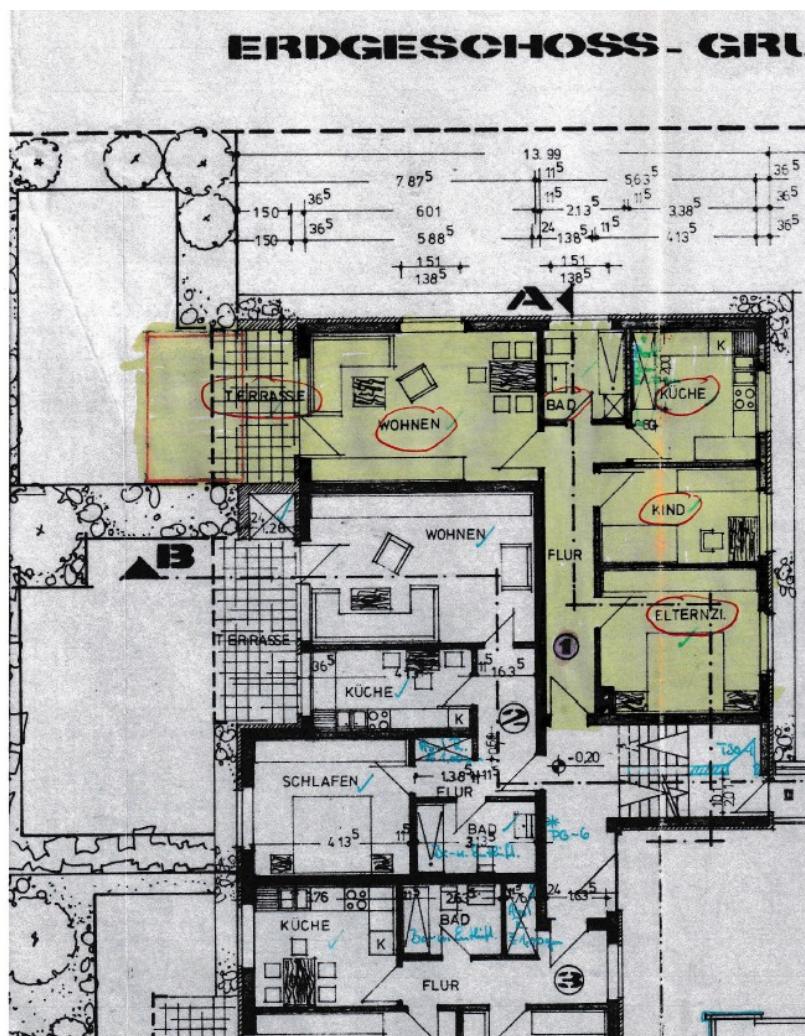
05531 - 70 63 01 0

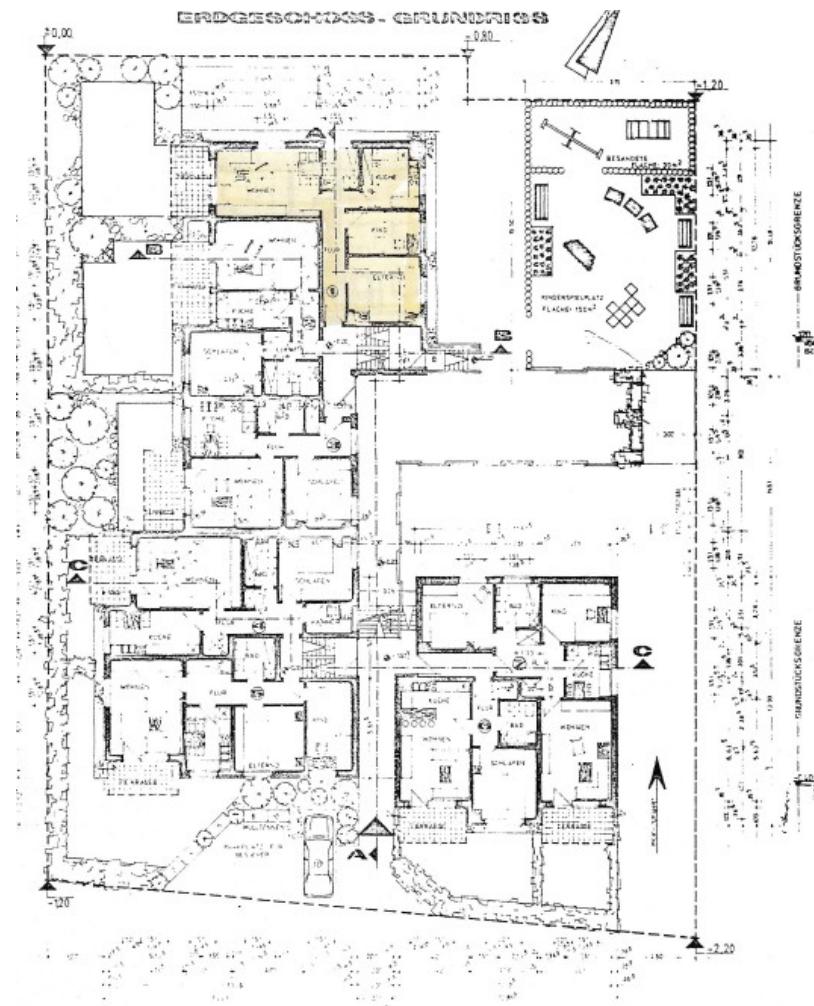
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

????????? ????????: 26232004 - 37671 Höxter

?????







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

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

## ??? ????

Diese gepflegte Etagenwohnung liegt im Erdgeschoss eines im Jahr 1983 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumauflistung mit insgesamt drei Zimmern, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen.

Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung und bieten Platz, um individuelle Wohnbedürfnisse zu realisieren – sei es für Paare, kleine Familien oder für die Nutzung eines Arbeitszimmers. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und deckt die täglichen Anforderungen ab.

Im Jahr 2004 wurde die Heizungsanlage modernisiert und sorgt als Zentralheizung auch an kühleren Tagen für angenehme Temperaturen in allen Räumlichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für verschiedenste Einrichtungsideen.

Ein Highlight der Wohnung ist die vorhandene Einbauküche, die bereits im Objekt integriert ist. Sie ermöglicht einen direkten Einzug ohne größeren Aufwand und schafft einen zentralen Treffpunkt für gemeinsame Kochabende oder geselliges Beisammensein.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem kleinem Garten. Hier können Sie Zeit im Freien genießen und entspannte Stunden verbringen. Die Terrasse eignet sich ideal für die Gestaltung eines gemütlichen Sitzbereichs oder zur Nutzung für verschiedene Freizeitaktivitäten.

Die Bodentiefgarage bietet Ihnen einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug geschützt und bequem direkt im Haus unterbringt. Zusätzlich steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonale Artikel bereitstellt.

Das Gesamtbild der Wohnung wird durch die gepflegte Bausubstanz und die regelmäßige Instandhaltung des Hauses abgerundet.

Dank der durchdachten Aufteilung der 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der praktischen Ausstattung eignet sich diese Wohnung für verschiedene Lebensphasen. Ob als neues Zuhause nach dem Auszug aus dem Elternhaus, als Lebensmittelpunkt für die kleine Familie oder als komfortabler Rückzugsort mit Platz für Homeoffice und Gäste – diese

Immobilie bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung. Das Angebot verbindet die Annehmlichkeiten funktionalen Wohnens mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und einem gepflegten Gesamtzustand. Damit eröffnet sich Ihnen die Chance, ein neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wichtig!

Vor einer Besichtigung benötigen wir einen Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank!  
Ansonsten können keine Besichtigungen stattfinden.

Sie benötigen eine Finanzierung? Kein Problem. Sprechen Sie uns an.

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

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

Einbauküche  
Erdgeschoss  
Tiefgaragenstellplatz  
Keller  
Terrasse mit kleinem Garten  
Markise

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

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

Die Stadt Höxter ist Kreisstadt des östlichsten Kreises von Nordrhein-Westfalen an Niedersachsen angrenzend und liegt im Weserbergland an der Weser gelegen mitten in Deutschland.

Seien es hier die ausgewiesenen Rad- und Wanderwege in großer Zahl oder die vielen Ausflugsmöglichkeiten zu Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung - die Stadt Höxter hat viel zu bieten wie z.B. den Flugplatz am Räuschenberg oder in Corvey das UNESCO Weltkulturerbe.

An das Straßennetz ist die Stadt Höxter mit mehrere Bundesstraßen überregional angebunden, sodass man ohne weiteres relativ schnell in Paderborn, Hameln oder Detmold ist.

Die nächstgelegene Autobahn ist die A 44 Dortmund-Kassel, welche Sie über die Anschlussstelle Warburg erreichen.

Zudem sind selbstverständlich alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Schulformen und Kindergärten, Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken usw. hier zu finden.

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

???????? ?????: 26232004 - 37671 Höxter

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

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

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

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

---

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