

**Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg**

# **Elegante casa indipendente in posizione tranquilla con buoni collegamenti di trasporto**

**Codice oggetto: 25040035**



**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25040035
Superficie netta	ca. 218 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünneberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	87.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



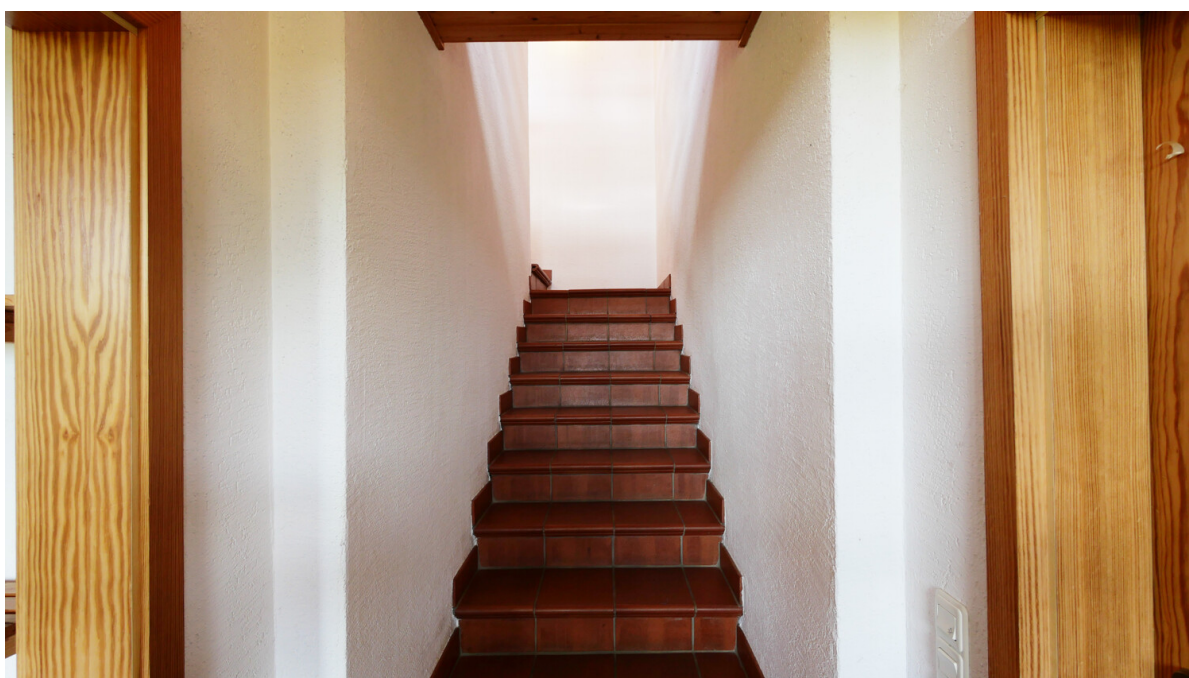
Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



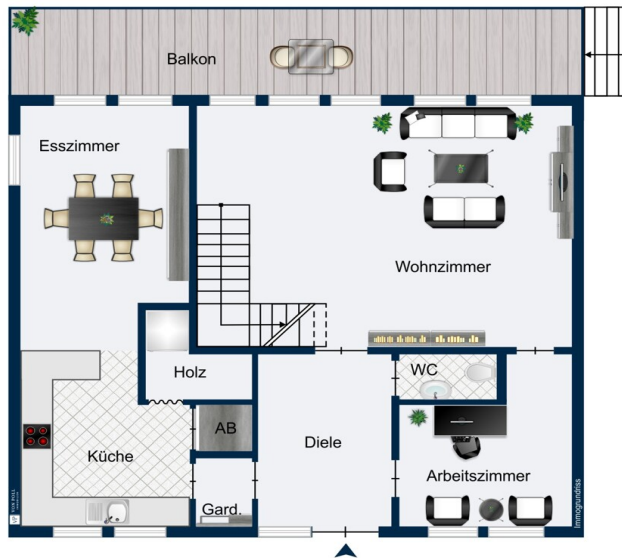
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

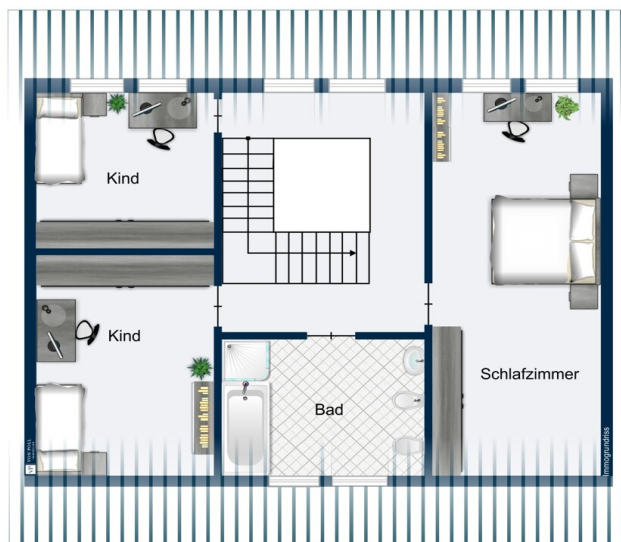
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## **Una prima impressione**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Landhaus vereint gemütliches Wohnambiente, individuelle Architektur und eine traumhaft ruhige Lage. Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie: offene Räume, viel Licht und eine gelungene Kombination aus natürlichen Materialien und liebevollen Details. Der Grundriss ist alles andere als gewöhnlich und bietet viel Raum für Kreativität und individuelle Wohnideen. Großzügige Wohnbereiche gehen harmonisch ineinander über, während helle Holzelemente, sichtbare Balken und hochwertige Naturmaterialien dem Haus eine warme und behagliche Atmosphäre verleihen. Die offene Gestaltung sorgt für ein helles und freundliches Wohngefühl, während sich gemütliche Rückzugsorte perfekt ins Raumkonzept integrieren. Dank der Einliegerwohnung eröffnen sich außerdem interessante Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästebereich, für erwachsene Kinder oder als Homeoffice. Das Grundstück steht im Erbbaurecht, was Ihnen den Erwerb dieser besonderen Immobilie zu attraktiven Konditionen ermöglicht.**

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- Carport
- Stellplätze
- Dachgeschoß komplett ausgebaut
- Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Holzfenster
- Echtholzparket
- Gäste WC im Erdgeschoß
- offene Küche
- Kaminofen
- sichtbare Holzbalkendecke
- Einliegerwohnung mit Bad und kleiner Küche und Zugang zum Balkon
- Echtholztreppe ins Dachgeschoß

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Ort Fürstenberg mit seinen ca. 3000 Einwohnern gehört zur Stadt Bad Wünnenberg. Die wichtigsten Einrichtungen der Infrastruktur, wie Grund- und Realschule, Kindergarten, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort. Die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Bad Wünnenberg hält weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und weitere Gesundheitseinrichtungen vor. Besonders hervorzuheben ist der Kurpark in Bad Wünnenberg und die nahe gelegene Aabachtalsperre.**

**Die Wohnlage ist ein Paradies für Naturliebhaber.**

**Aber auch die Anbindung in die Kreisstadt Paderborn ist hervorragend.**

**Ein weiteres besonderes Merkmal ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In weniger als 10 Minuten Entfernung befindet sich die Auffahrt auf die A44 bzw. A33 ,die auf schnellstem Wege sowohl Richtung Bielefeld/Paderborn als auch in Richtung Kassel/Sauerland führen. Der öffentliche Nahverkehr bietet außerdem viele Nutzungsmöglichkeiten.**

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 eine 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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES 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.**

**Codice oggetto: 25040035 - 33181 Bad Wünnenberg - Bad Wünnenberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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