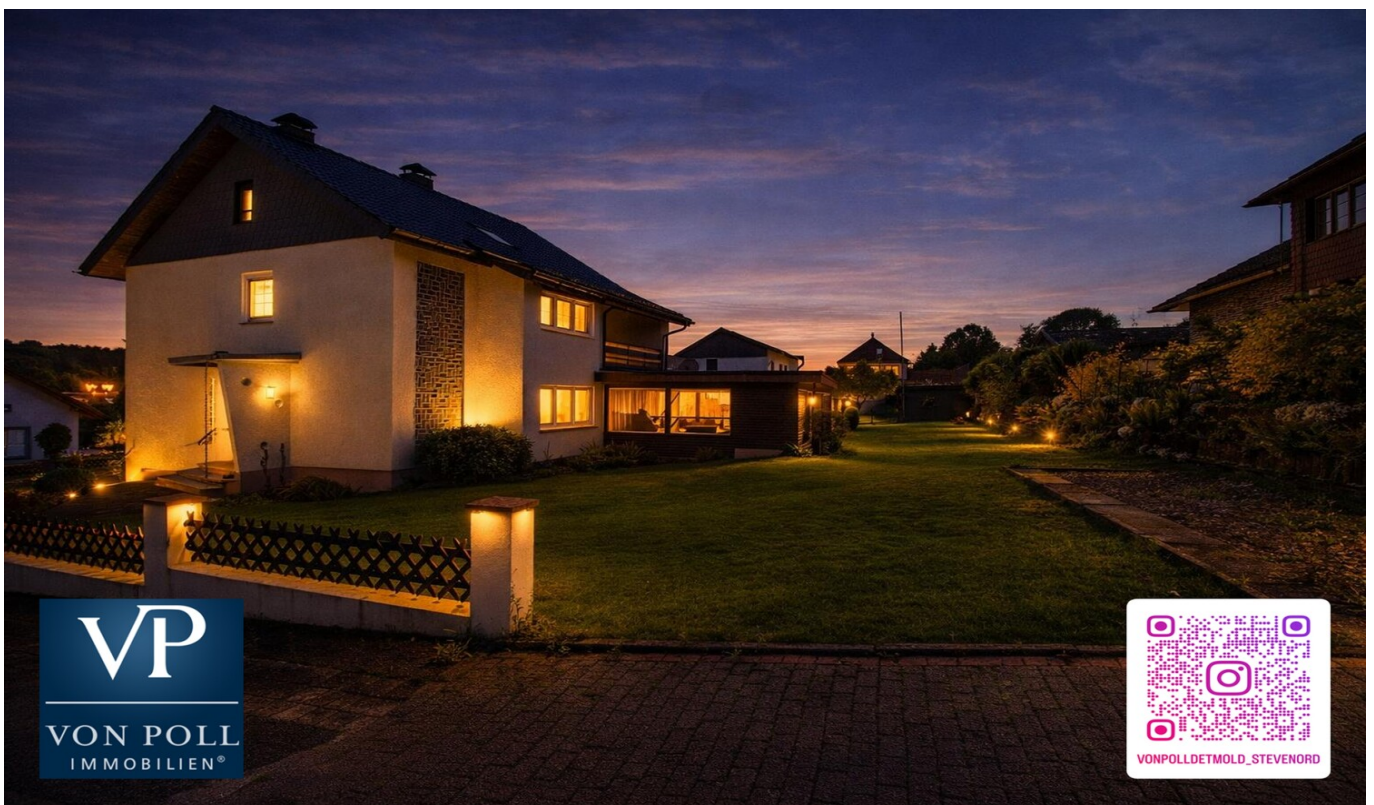


Horn-Bad Meinberg

# Casa bifamiliare ristrutturata ai margini del bosco a Horn-Bad Meinberg!

*Codice oggetto: 25336042*



**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,1 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg**

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

Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25336042	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 147,1 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



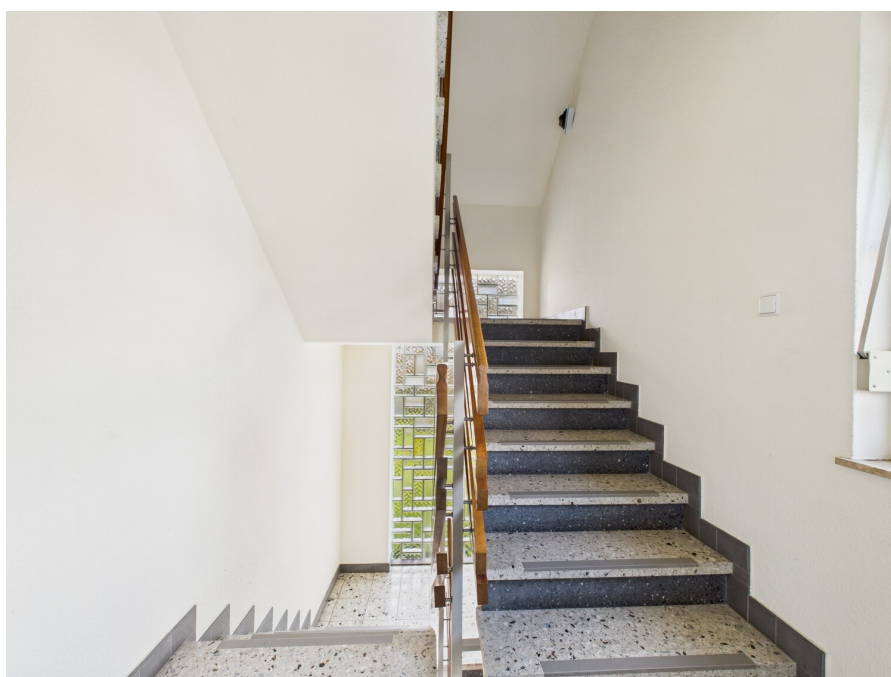
Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg**

## Una prima impressione

Casa bifamiliare ristrutturata ai margini del bosco a Horn-Bad Meinberg! Questa casa bifamiliare ben tenuta e ampiamente ristrutturata vi aspetta in un ambiente tranquillo e naturale nel quartiere Leopoldstal di Horn-Bad Meinberg. Vanta una planimetria ben progettata, ottime condizioni e un potenziale versatile. Un panificio locale, una caffetteria e un asilo nido sono facilmente raggiungibili a piedi. Tutti gli altri servizi per le necessità quotidiane, inclusi supermercati, medici, scuole e banche, sono raggiungibili in circa 10 minuti di auto. Potrete inoltre beneficiare di ottimi collegamenti con autobus e treno. La casa bifamiliare è stata costruita nel 1965 con solidi metodi di costruzione ed è stata completamente ristrutturata nel 2005. Nel 2012, il piano superiore è stato ulteriormente ampliato e ristrutturato, adeguando l'immobile agli standard abitativi moderni. La casa è composta da due appartamenti separati al piano terra e al piano superiore. L'immobile è suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Pertanto, legalmente, è costituito da due appartamenti condominiali, che vengono venduti esclusivamente come un'unica unità. Con una superficie abitabile totale di circa 147,1 m<sup>2</sup>, questa casa offre molteplici possibilità di utilizzo: come residenza multigenerazionale, come investimento immobiliare o come abitazione e affitto sotto lo stesso tetto. Interessati? Approfittate di questa opportunità e fissate un appuntamento per visionarla!

**Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg**

## Dettagli dei servizi

Sanierungsmaßnahmen:

- 1984 Dämmung Fassade
- 1998 Sanierung Erdgeschoss (Bad, Türen, neue Steckdosen und Lichtschalter, Ofen)
- 2000 Hofsanierung
- 2003 Carport errichtet
- 2005 neue Fenster, neues Dach, neue Heizung, Hausanstrich, und teilw. Dämmung erneuert
- 2009 neue Haustür Kellerausgang
- 2012 Erweiterung Obergeschoss
- 2022 ebenerdige Dusche im EG

**Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg**

## Tutto sulla posizione

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen befindet sich die Stadt Horn-Bad Meinberg, die besonders durch die Natursehenswürdigkeit Externsteine deutschlandweit bekannt ist.

Horn-Bad Meinberg hat 18.400 Einwohner, verfügt über 17 Ortsteile und bildet seit der Gebietsreform von 1970 glücklich eine "Zwangsehe" zwischen der Stadt Horn und der Stadt Bad Meinberg.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage am Waldrand von Leopoldstal, einem netten Ortsteil von Horn-Bad Meinberg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer naturnahen Atmosphäre – ideal für Ruhesuchende und Familien.

Die gute Anbindung an die Bundesstraßen B1 und B239 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Detmold, Blomberg oder Paderborn. Außerdem profitieren Sie von einer guten Bus- und Bahnverbindung.

**Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

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 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.

**Codice oggetto: 25336042 - 32805 Horn-Bad Meinberg**

## Partner di contatto

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

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

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

---

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