

Horn-Bad Meinberg / Horn

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage!

Codice oggetto: 26336020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 381.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.748 m²

Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

- **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: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26336020
Superficie netta	ca. 210 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	381.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	189.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

La proprietà



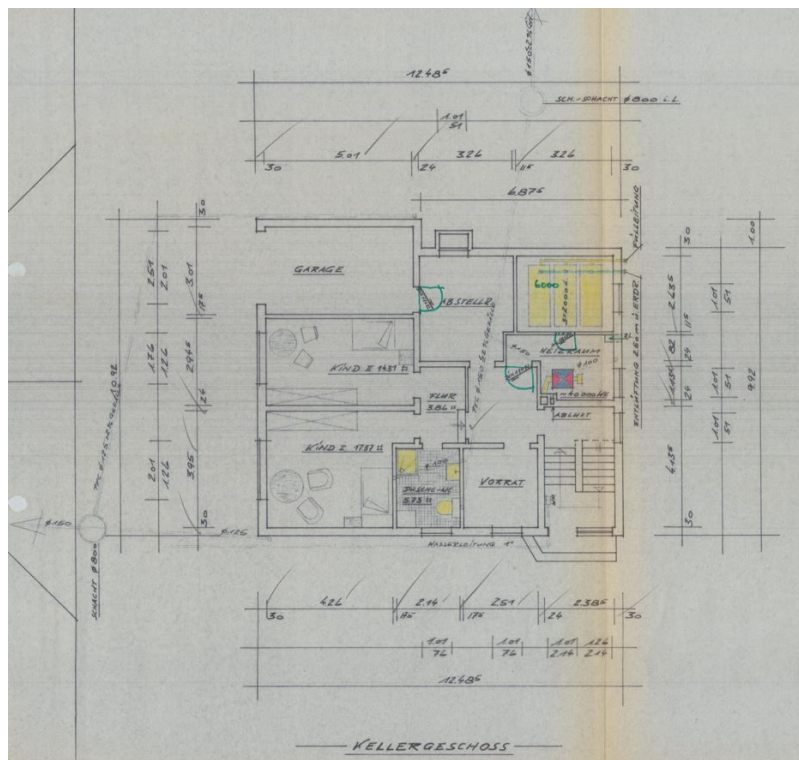
Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

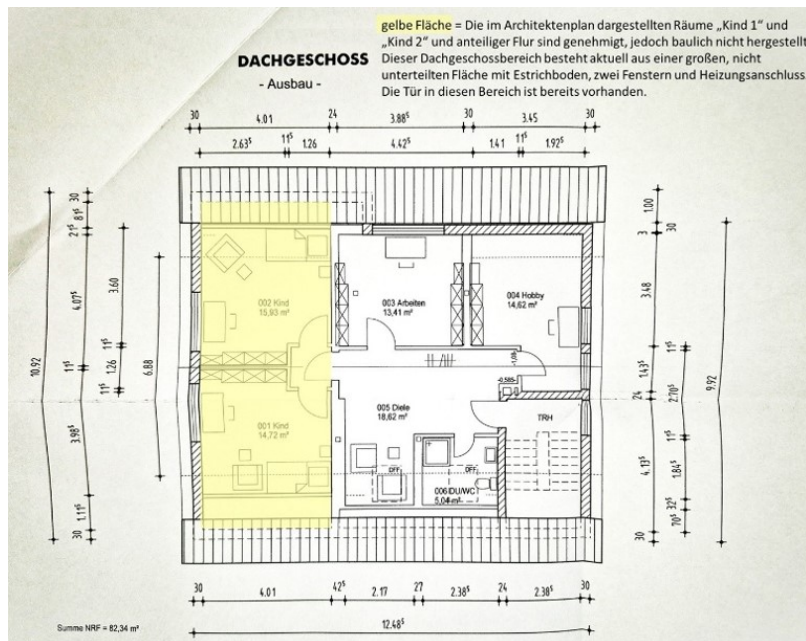
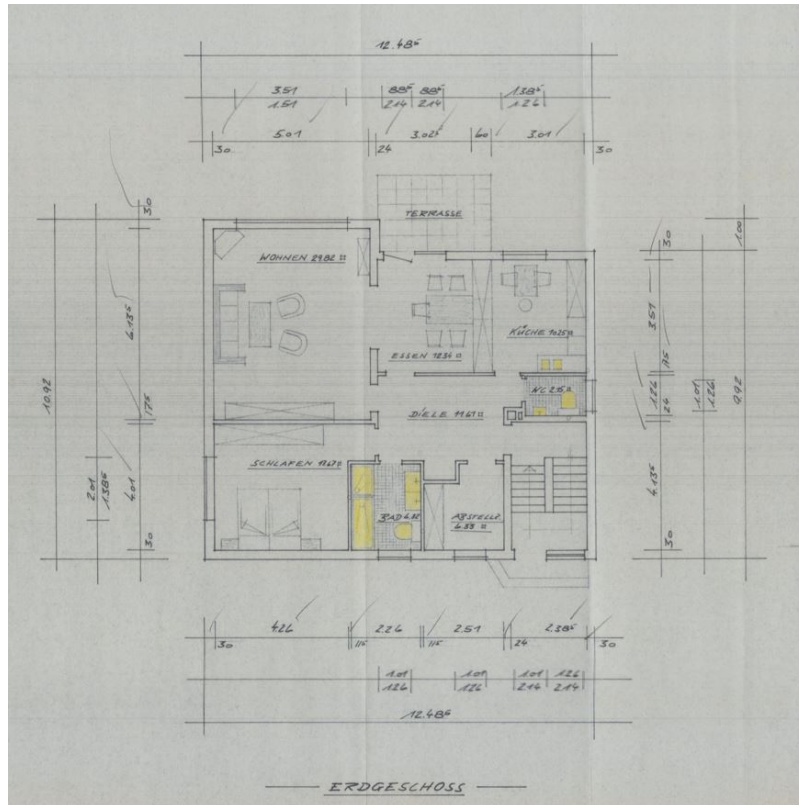
La proprietà



Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

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: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

Una prima impressione

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

In ruhiger, naturnaher Feldrandlage in Horn Bad Meinberg überzeugt dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 210?m² Wohnfläche durch seine durchdachte Raumstruktur und vielseitigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die im Jahr 1974 errichtete und 1975 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Durch die leichte Hanglage entsteht eine besondere Wohnatmosphäre:

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens:

Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, eine funktional angebundene Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein Arbeits-/Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC schaffen eine komfortable und harmonisch nutzbare Wohnebene.

Das Dachgeschoss ist eines der Highlights des Hauses:

Der ausgebauter Bereich mit zwei Zimmern, offenem Wohn-/Arbeitsbereich und Tageslichtbad bietet einen eigenständigen Wohncharakter – ideal als Jugendetage, Gäste Suite oder Homeoffice Bereich. Ein weiterer nicht ausgebauter Bereich mit Estrichboden und zwei Fenstern eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Souterrain überzeugt durch Helligkeit und Nutzbarkeit:

Zwei vollwertige Zimmer, ein Tageslichtbad und ein separater Flur sind – ähnlich einer Einliegerwohnung – klar von den weiteren Funktionsräumen getrennt und bieten vielfältige Wohnoptionen. Besonders praktisch ist die direkt an die Garage angeschlossene Werkstatt für Hobbys und handwerkliche Tätigkeiten.

Das außerhalb der Wohnräume liegende Treppenhaus schafft ein hohes Maß an

Privatsphäre und bietet den einzelnen Wohnbereichen angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Diese Kombination ermöglicht flexible Wohnkonzepte – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder Gäste.

Die Möglichkeit, eine separate Wohneinheit zu schaffen und hierdurch zusätzliche

Mieteinnahmen zu generieren, erscheint grundsätzlich gegeben; eine verbindliche Aussage hierzu kann jedoch ausschließlich im Rahmen einer Bauvoranfrage getroffen werden.

**Auch das große Grundstück bietet viel Raum zur Erholung:
Ein liebevoll angelegter Garten mit Teich, Rasen- und Nutzflächen, Obstbäumen und
Hochbeeten sowie ein 2005 errichtetes Gartenhaus schaffen eine naturnahe Atmosphäre mit
sonnigen und schattigen Bereichen.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

Dettagli dei servizi

Die im Jahr 1974 errichtete und 1975 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet eine solide bauliche Grundlage mit klar gegliederten Wohn- und Funktionsbereichen.

Die Raumstruktur ermöglicht flexible Nutzungskonzepte – vom klassischen Familienwohnen über Mehrgenerationenlösungen bis hin zu Homeoffice oder einer potenziellen separaten Wohneinheit.

Eine verbindliche Aussage hierzu kann ausschließlich im Rahmen einer Bauvoranfrage getroffen werden.

Erdgeschoss / Hochparterre – helle Hauptwohnebene mit Terrasse und Gartenzugang:

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich über eine 2021 erneuerte Doppelflügeltür direkt auf die teilüberdachte Terrasse und in den Garten. Die Terrasse ist größer ausgeführt als im ursprünglichen Grundriss dargestellt und bis an die Außenwand gefliest.

Die Küche ist funktional angebunden und sowohl vom Essbereich als auch von der Diele aus zugänglich; das Küchenfenster kann als Durchreiche genutzt werden.

Die zwischen Küche und Essbereich eingezogene Gipskartonwand kann bei Bedarf entfernt werden, falls ein offener Küchen-/Essbereich bevorzugt wird.

Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie ein Arbeits-/Hauswirtschaftsraum ergänzen diese Ebene.

Dachgeschoss – vielseitige Wohnfläche mit Ausbaupotenzial:

Der ausgebauter Bereich umfasst zwei Zimmer, einen offenen Diele-/Wohn-/Arbeitsbereich sowie ein Tageslichtbad.

Der im Architektenplan dargestellte, jedoch baulich nicht hergestellte Bereich besteht aus einer großen Fläche mit Estrichboden, zwei Fenstern und Heizungsanschluss.

Dieser Raum ist sofort nutzbar – etwa als Hobby-, Kreativ- oder Fitnessbereich – und bietet Potenzial für zwei zusätzliche Zimmer. Die Ausführung des Tageslichtbads weicht vom Grundriss ab: WC, Waschbecken und Dusche sind in ihrer Position vertauscht.

Souterrain – helle Wohnräume dank Hanglage:

Der abgetrennte Wohnbereich verfügt über normale Fenster, Heizkörper und angenehme Raumhöhe. Über eine eigene Tür gelangen Sie in einen kleinen Flur mit zwei hellen, vollwertigen Kinderzimmern und einem Tageslichtbad mit Dusche.

Die Installation wurde gegenüber dem Plan angepasst: Die Dusche befindet sich in einer Nische zum Vorratsraum, der Waschmaschinenanschluss wurde verlegt. Der vorgelagerte Flur zum

Treppenhaus erschließt Heizung, Tanklager, Bevorratung und Werkstattflächen.

Unter der Treppe wurde ein zusätzlicher Abstellbereich geschaffen.

Besonders praktisch ist die direkt an die Garage angeschlossene Werkstatt.

Spitzboden:

Über das Dachgeschoss erreichbar und als zusätzliche Abstellfläche nutzbar.

Garage:

Die integrierte Einzelgarage verfügt über ein elektrisches Tor und einen Wasseranschluss sowie einen direkten Zugang zum Haus.

Ein Carport auf dem Grundstück wäre realisierbar.

Außenbereich:

Das ca. 1.748 m² große Grundstück bietet Rasen-, Nutz- und Gartenflächen, einen Teich sowie Obstbäume, Hochbeete und Gemüsebeete. Regenwasser wird in Tonnen gesammelt und über einen separaten Kanal in die Napte eingeleitet, sodass keine Regenwassergebühren anfallen. Das Gartenhaus von 2005 bietet Platz für Geräte und Zubehör.

Hinweis: Verbleibendes

Mobiliar kann auf Wunsch übernommen werden.

Technische Ausstattung

- Mahagoni Hartholzfenster, 2-fach verglast (EG, DG Zimmer, Souterrain, 1975)
- Kunststoff Dachschrägenfenster im DG (1975)
- Kunststoff Gaubenfenster (1997)
- Kunststoff Terrassentür (2021)
- Fensterdichtungen 2023 erneuert
- Rollläden teilweise elektrisch
- Teilweise Fensterschlösser 2007 nachgerüstet
- Öl Niedertemperaturheizung (1999) mit Warmwasserspeicher; keine Austauschpflicht
- 6.000 l Öltanks
- Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung
- Wasseranschluss in der Garage und rückwärtig am Haus
- Gartenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung Terrasse
- Separate Klingel ins DG

Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in naturnaher Wohnlage von Horn-Bad Meinberg, unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet sowie am beliebten Moor-Erlebnispfad. Die ruhige Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerlebnissen ein.

Eine Bushaltestelle mit Anbindung Richtung Bahnhof Horn, Detmold sowie weiterführend nach Bad Lippspringe und Paderborn befindet sich nur ca. 200 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Horn-Bad Meinberg überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Die Stadt im Kreis Lippe ist insbesondere für ihre weitläufigen Wald- und Erholungsgebiete, den Kurort Bad Meinberg sowie die Nähe zum Teutoburger Wald bekannt.

Die gewachsene Nachbarschaft zeichnet sich durch ein freundliches und familiäres Miteinander aus. Besonders junge Familien schätzen die ruhige Wohnlage und die angenehme Gemeinschaft innerhalb des Wohnumfeldes.

Codice oggetto: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

Ulteriori informazioni

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. von Dritten 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: 26336020 - 32805 Horn-Bad Meinberg / Horn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com