

Beverungen / Amelunxen

# Bauernhaus mit Potenzial – zentrale Dorflage, vielfältige Möglichkeiten

*Codice oggetto: 26162009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 49.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 328 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

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

**Codice oggetto: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26162009</b>
Superficie netta	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1893</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>49.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa colonica</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>1980</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen

## 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: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

## Una prima impressione

Dieses historische Bauernhaus (Baujahr vor 1900) befindet sich auf einem ca. 328 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Die Immobilie wurde ursprünglich als Wohn- und Hoffläche genutzt und umfasst neben dem Hauptgebäude auch einen rückwärtigen Anbau sowie weitere Nebennutzflächen.

Das teilunterkellerte Hauptgebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> und wird durch ca. 60 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche ergänzt, die sich insbesondere aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereichen ergeben. Eine integrierte Garage, ein Carport sowie weitere Abstell- und Lagerflächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse in Südausrichtung.

Die Immobilie ist insgesamt umfassend sanierungsbedürftig. Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen liegen etwa 40 Jahre zurück. Die Beheizung erfolgte vormals über Nachtspeicheröfen. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Eine Warmwasseraufbereitung besteht aktuell ebenfalls nicht und muss im Zuge einer Sanierung neu geschaffen werden. Teilweise bestehen Undichtigkeiten im Dachbereich.

Die Immobilie eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer die ein Haus mit Charakter nach eigenen Vorstellungen sanieren und gestalten möchten.

Alternativ bietet das Grundstück auch interessante Perspektiven für einen Abriss des Bestandsgebäudes und eine anschließende Neubebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Fotoaufnahmen werden bei Anfrage des Exposés zur Verfügung gestellt.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Dieser wird bei der Besichtigung nachgereicht.

**Codice oggetto: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Sonnige Außenanlage: Große Terrasse mit optimaler Südausrichtung.**
- **Integrierte Garage sowie ein zusätzlicher Anbau/Carport direkt am Haus.**
- **Teilunterkellerung, Dachgeschoss und zusätzliche Lagerflächen, ideal für Hobby, Handwerk oder Lagerung.**

**Das Objekt eignet sich sowohl für eine umfassende Kernsanierung als auch als Baugrundstück für eine Neubebauung**

**Codice oggetto: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

## Tutto sulla posizione

### Lagebeschreibung

Amelunxen ist ein Ortsteil der Stadt Beverungen im Kreis Höxter (Nordrhein-Westfalen). Gelegen im wunderschönen Weserbergland, vereint das Dorf idyllische Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die regionale Infrastruktur.

### Geografische Highlights & Umgebung

Das Dorf liegt eingebettet in das weite Tal der Nethe, kurz vor deren Mündung in die Weser. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weitläufigen Wiesen, die direkt vor der Haustür zu Wanderungen und Radtouren (z. B. auf dem beliebten Nethe-Radweg) einladen.

### Infrastruktur & Versorgung

Trotz des ländlichen Charmes bietet Amelunxen eine autarke Grundversorgung (z. B.: 24 Stunden Supermarkt, Bäckerei) und eine lebendige Dorfgemeinschaft.

Die Ortsdurchfahrt der L837 ist so gestaltet, dass eine überhöhte Geschwindigkeit verhindert wird. Zudem ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h eingerichtet. Die Neugestaltung mehrerer Siedlungsstraßen wurde in Anlehnung an den Dorfentwicklungsplan aus den 1980er Jahren angelegt.

**Bildung:** Ein Kindergarten ist direkt im Ort ansässig; Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Beverungen oder Höxter.

### Mobilität

Die Bundesstraße B64 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet den Ort schnell mit den Zentren Höxter, Paderborn und Holzminden. Es gibt eine direkte Busverbindung nach Beverungen.

### Freizeit & Lebensqualität

Die Nähe zur Welterbestätte Corvey (ca. 10 Minuten) und der Weserstadt Beverungen (ca. 5 Minuten) bietet zudem ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot sowie vielfältige Sportmöglichkeiten (Freibad, Kanusport, Fitness).

Ganz besonders prägen die zahlreichen ortsansässigen Vereine das Dorfleben. Das alljährliche Dorffest, sowie das Jugend-Fussballturnier mit zahlreichen Gastvereinen aus ganz Deutschland gehören zu den Höhepunkten des Jahres.

**Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden regionalen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität im ländlichen Raum.**

**Codice oggetto: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

## **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. 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: 26162009 - 37688 Beverungen / Amelunxen**

## **Partner di contatto**

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

**Max Buder**

---

**Poststraße 17, 59555 Lippstadt**  
**Tel.: +49 2941 - 72 81 034**  
**E-Mail: [lippstadt@von-poll.com](mailto:lippstadt@von-poll.com)**

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

---

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