Warburg

Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna, Garage und Potenzial im Dachboden in ruhiger Lage von Warburg

CODICE OGGETTO: 25232005

PREZZO D'ACQUISTO: 353.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 140 m^2 • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 778 m^2

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

- 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: 25232005 - 34414 Warburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25232005
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	11.06.2025
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	3
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	353.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	188.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

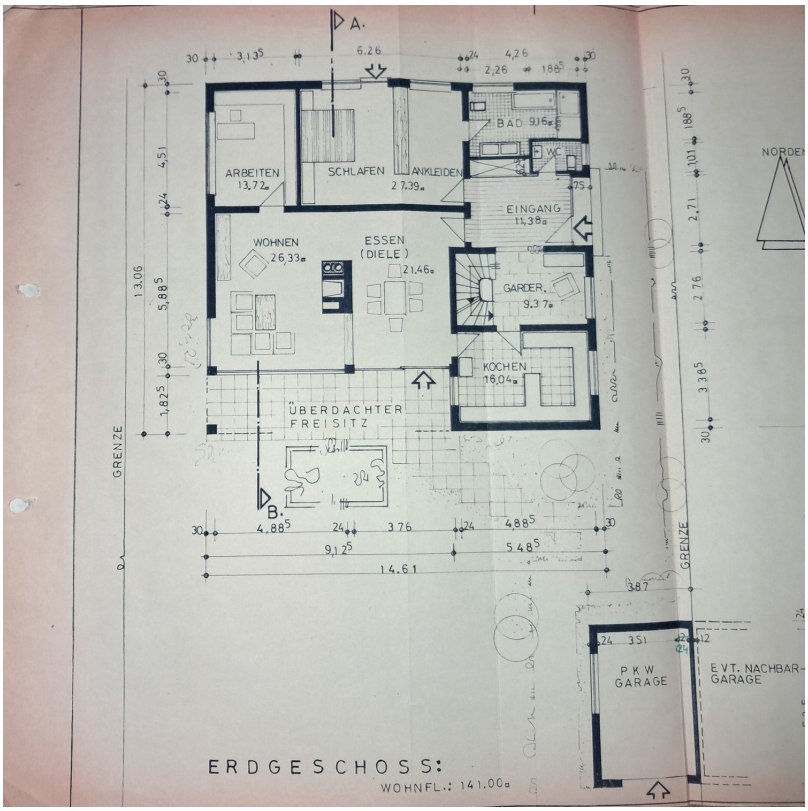
05531 - 70 63 01 0

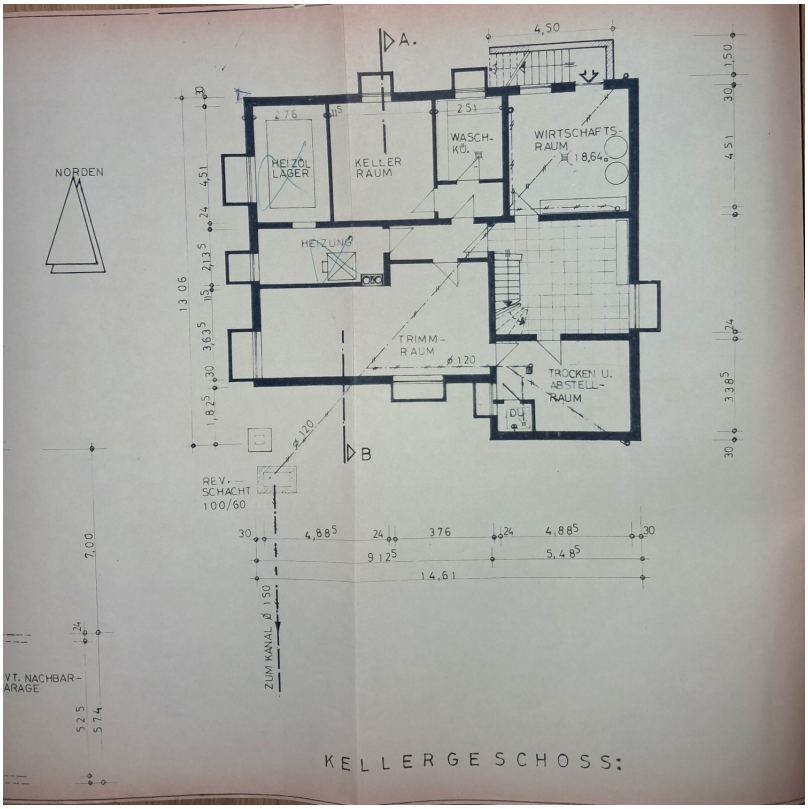
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

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: 25232005 - 34414 Warburg

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978, das besonders durch seine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 778 m² und die Wohnfläche von ca. 140 m² beeindruckt. Dieses Haus, das leichten Renovierungsbedarf aufweist, bietet eine ideale Gelegenheit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Das Objekt verfügt über drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Drei Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität. Eine zentrale Heizungsanlage, die 2003 modernisiert wurde, garantiert wohlige Wärme, während Sie durch den verlässlichen Betrieb der Zentralheizung Energiekosten effizient verwalten können.

Ein stimmungsvolles Ambiente wird durch den vorhandenen Kamin geschaffen, der besonders in den kälteren Monaten für Gemütlichkeit sorgt. Der Dachboden des Hauses bietet zusätzliches Potenzial: Er kann möglicherweise ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Dies ist eine hervorragende Möglichkeit für all jene, die individuelle Anpassungen vornehmen möchten.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst maßgeschneiderte Einbauschränke, die praktischen Stauraum bieten, sowie hochwertige Parkettböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Außerdem lädt eine großzügige Terrasse zum Verweilen im Freien ein und bietet Blick auf den Garten, der individuell gestaltet werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die Sauna mit Duschbereich, die ideale Bedingungen für Entspannung und Wellness im eigenen Zuhause bietet. Für Fahrzeuge stehen ein Außenparkplatz sowie eine Garage bereit, wodurch ausreichend Stellplatz für Auto und Fahrrad zur Verfügung steht.

Obwohl das Haus renovierungsbedürftig ist, bietet es eine solide Basis und viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die letzte größere Modernisierungsmaßnahme wurde 2003 an der Heizungsanlage durchgeführt; weitere Renovierungsarbeiten könnten der Immobilie wieder neuen Glanz verleihen.

Potenzielle Käufer haben hier die Möglichkeit, ein Eigenheim nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Die überschaubare Anzahl der Schlafzimmer könnte insbesondere für Paare oder Einzelpersonen attraktiv sein, die ein Zuhause mit mehr Raum für Hobby, Arbeit oder Gäste suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit großem Potenzial persönlich zu erleben und sich von seinen vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen.

Vor einer BESICHTIGUNG benötigen wir eine BANKBESTÄTIGUNG!! Ansonsten kann leider keine Besichtigung erfolgen.

VON POLL FINANCE

Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie.

Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

Dettagli dei servizi

Garage
Kamin
Ausbau des Dachbodens evtl. möglich
Parkett
Rollläden, im Wohnzimmer zusätzlich elektrisch
Terrasse
Sauna mit Duschbereich
Das komplette Erdgeschoss hat eine Fußbodenheizung.
Lediglich im Keller sind Heizkörper vorhanden.
Das Schlafzimmer hat einen Zugang zu einer zweiten, rückwärtigen Terrasse.
Hochwertige und großvolumige Einbauschränke im Wohnzimmer sowie im Dielenbereich vorhanden.
Das Wohnzimmer sowie das Arbeitszimmer hat einen Travertin-Fliesen-Fußboden.
Es gibt einen separaten, rückwärtigen Kellerzugang.

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

Tutto sulla posizione

Warburg ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, und liegt im Kreis Höxter. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich schönen Gegend, umgeben von Wäldern und Hügeln, was sie zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten macht.

Was die Infrastruktur betrifft, so ist Warburg gut ausgestattet. Die Stadt verfügt über eine solide Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Bundesstraße B7, die die Stadt mit anderen wichtigen Städten verbindet. Außerdem gibt es in Warburg einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen anbietet, was den öffentlichen Nahverkehr erleichtert.

In Bezug auf die Versorgung gibt es in Warburg verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt ist auch bekannt für ihre historische Altstadt mit gut erhaltenen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten, was das Stadtbild prägt.

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25232005 - 34414 Warburg

Partner di contatto

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

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com