

Warburg

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

Número de propiedad: 25232005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 353.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25232005	Precio de compra	353.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	11.06.2025	Modernización / Rehabilitación	2003
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 37 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.04.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



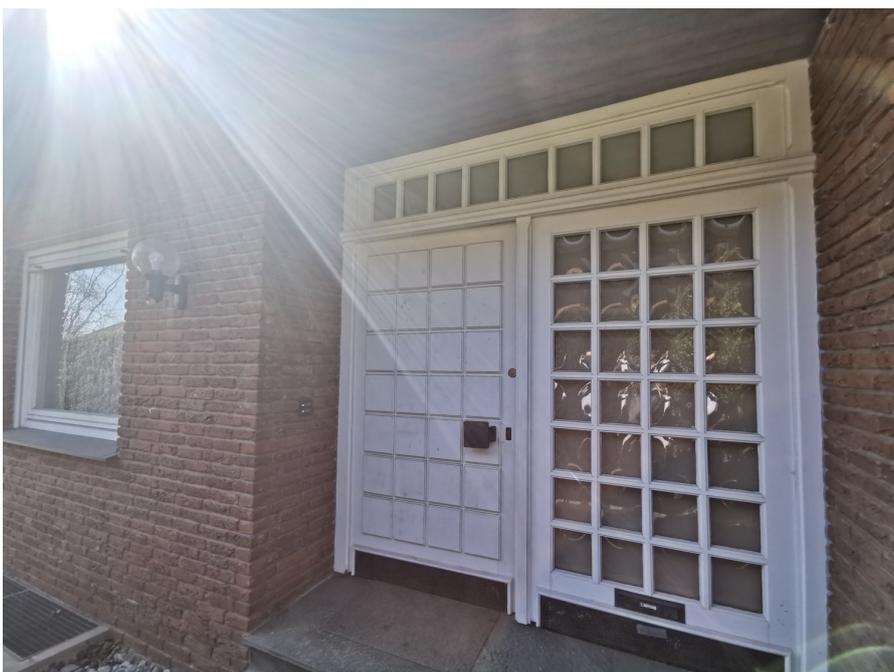
Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



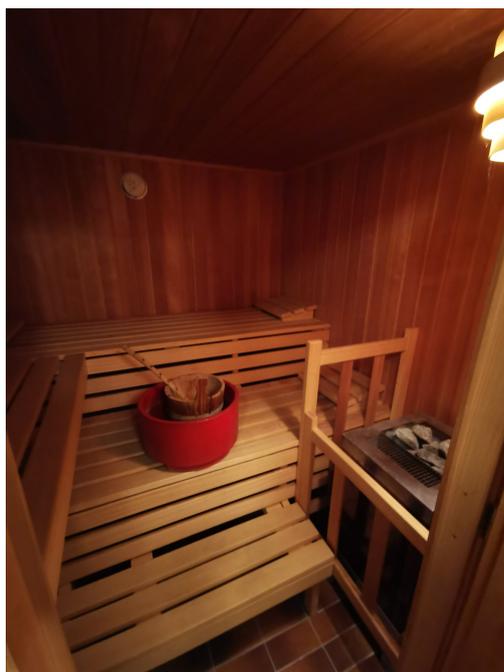
Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

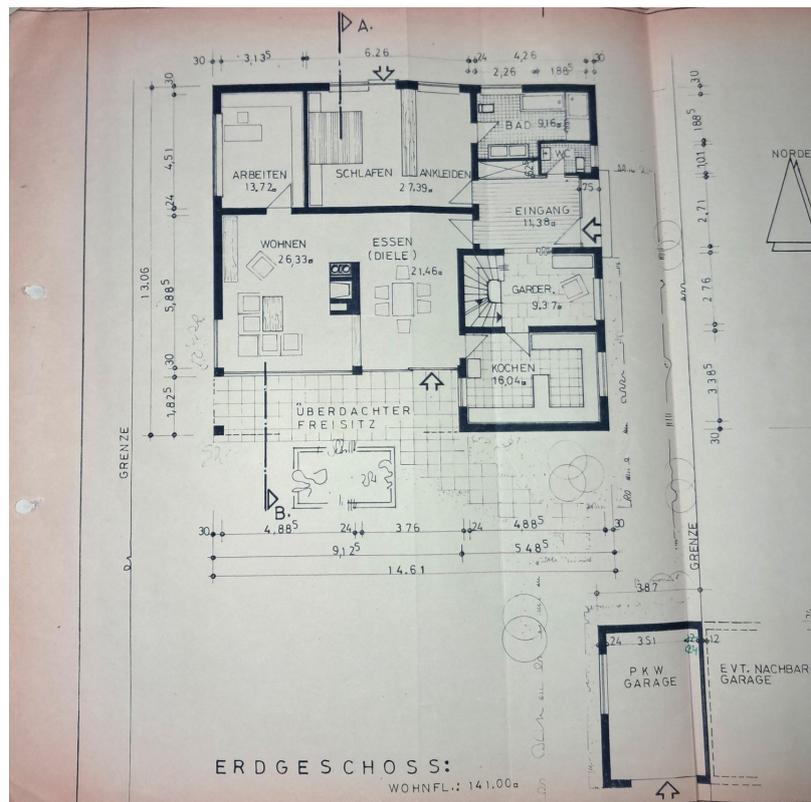
05531 - 70 63 01 0

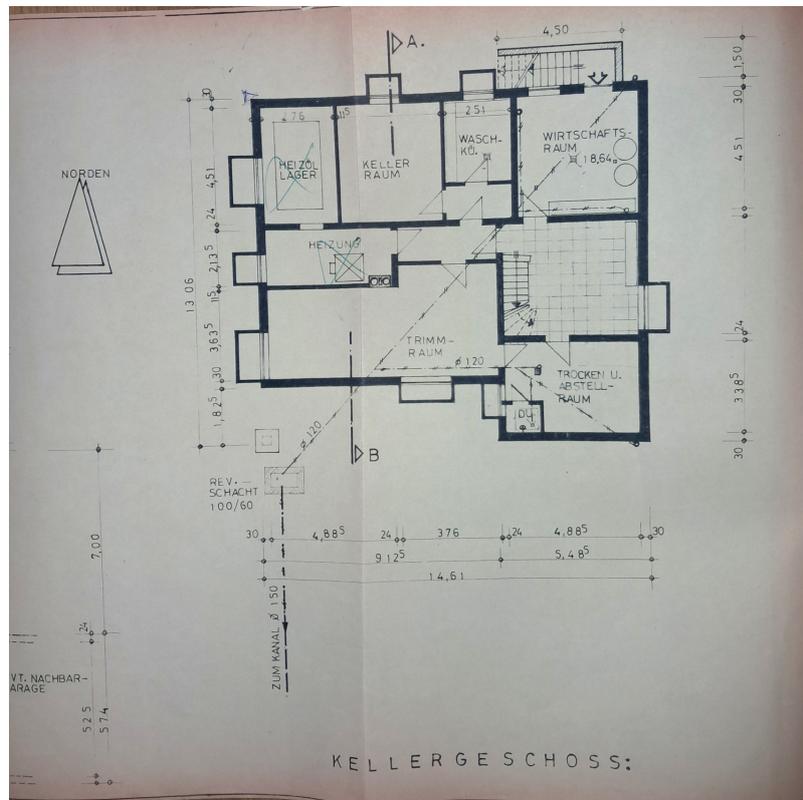
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978, das besonders durch seine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 778 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 188.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25232005 - 34414 Warburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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