

Warburg

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

Property ID: 25232005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 353.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 778 m²

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

At a glance

Property ID	25232005
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	11.06.2025
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	353.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 37 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	188.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

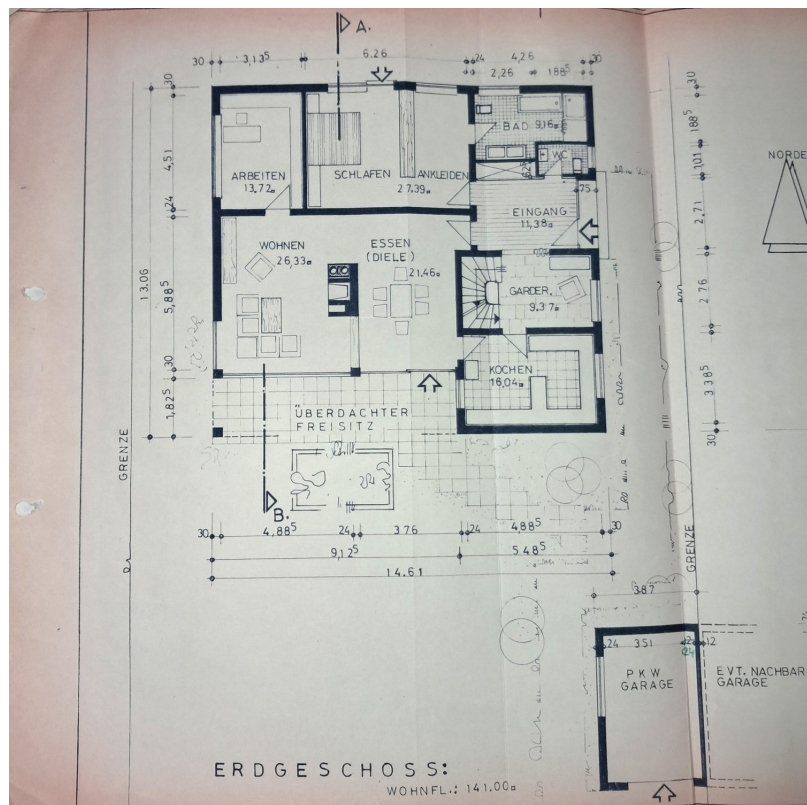
05531 - 70 63 01 0

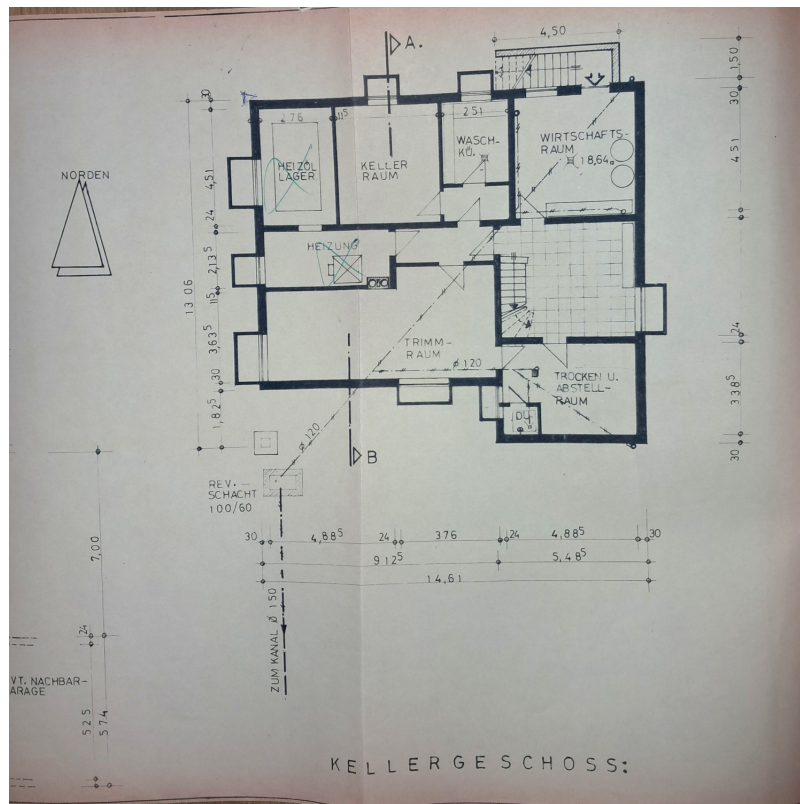
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

A first impression

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!

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

Details of amenities

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.

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

All about the location

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.

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

Other information

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.

Property ID: 25232005 - 34414 Warburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com