

Warburg

# Vielseitiges Anwesen auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 24040040



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

ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.341 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040040	Kaufpreis	Auf Anfrage
Zimmer	12	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1980		
Stellplatz	16 x Freiplatz, 2 x Garage		
		Gesamtfläche	ca. 729 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2019
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 287 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Grundstück erstreckt sich über großzügige 2.341 Quadratmeter und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es umfasst zwei Immobilien: einen Bungalow und eine derzeit aktive Gaststätte, die durch ihre Vielseitigkeit und erstklassige Ausstattung bestechen. Der Bungalow bietet eine Wohnfläche von 112 Quadratmetern und verteilt sich auf vier Zimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich ideal für Familien eignet. Der unterkellerte Bungalow wird mit einer Doppelgarage komplettiert. Die Gaststätte ist dem Betrieb entsprechend sinnvoll ausgestattet. Die Einrichtung umfasst eine einladende und gemütliche Gaststube, einen großen Saal für größere Veranstaltungen und Feierlichkeiten, einen im Jahr 2003 erbauten Wintergarten, der eine lichtdurchflutete Erweiterung des Gastraumes darstellt, sowie zwei Kegelbahnen, die für Unterhaltung und zusätzliche Attraktivität für Gäste sorgen. Gepflegte Sanitärräume ergänzen das Angebot. Die hochwertig ausgestattete Küche ist ideal für eine professionelle Gastronomie. Der idyllische Biergarten lädt Gäste an sonnigen Tagen zum Verweilen ein. Die circa 16 Parkplätze runden das Raumangebot der Gaststätte ab. bewältigen den Besucherstrom bequem. Eine Photovoltaikanlage mit 9,36 kWp sorgt für nachhaltige Energiegewinnung. Das Inventar kann nach Absprache übernommen werden. Zusätzlich zur Gaststätte befindet sich im Obergeschoss eine im Jahr 2013 komplett sanierte Wohnung mit einer Wohnfläche von 109 Quadratmetern. Diese Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und den bezugsfertigen Zustand. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören eine moderne Einbauküche und ein großzügiges Bad mit einer hochwertigen Whirlwanne, die zum Entspannen einlädt. Das gesamte Anwesen ist von einem hübschen, gepflegten Garten umgeben, der sowohl die Bewohner als auch die Gäste der Gaststätte zum Verweilen einlädt. Diese großzügige Immobilie bietet nicht nur die Fortführung des Gaststättenbetriebs, sondern auch flexible Umnutzungsmöglichkeiten. Ob als Gewerbefläche oder zusätzliche Wohnfläche, das Potenzial ist enorm und lässt viel Raum für kreative Ideen und Geschäftsmodelle. Dieses Objekt stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, ein vielseitig nutzbares Anwesen erwerben. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Exposéerstellung lag kein Energieausweis vor. Dieser wird zur Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung mit 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bungalow mit 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- PV-Anlage von 2010 mit 9,36 kWp
- Wintergarten
- Lastenaufzug
- Gastronomieküche
- 16 Stellplätze
- Schankraum
- Kühl- und Lagerräume
- Zwei Kegelbahnen
- Doppelgarage
- Gasheizung
- Lüftungsanlage

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Alles zum Standort

Willkommen in Daseburg, einem malerischen Ortsteil der Stadt Warburg im Kreis Höxter. Das Objekt liegt in einer ländlichen Umgebung und ist dennoch gut an die Infrastruktur der Stadt Warburg angebunden, welche zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und schulische Bildungsangebote sowie Kinderbetreuungsmöglichkeiten bietet. Eine Hauptattraktion stellt sich der Desenberg dar, welcher mit einer Höhe von 343,6 m ü. NHN die markanteste Erhebung der Warburger Börde abbildet. Die nächste Bushaltestelle, Warburg-Daseburg Mitte, befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und wird regelmäßig angefahren. Der Bahnhof Warburg liegt ca. 5 Kilometer entfernt, und die Autobahn A44 ist über die Anschlussstelle 45 Warburg in nur 15 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24040040 - 34414 Warburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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