

Höxter

# Gemütlicher Bungalow mit Terrasse, Teich und großem Gartenhaus in Höxter

Objektnummer: 25232001



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 371 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Auf einen Blick

Objektnummer	25232001
Wohnfläche	ca. 103,89 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	219.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

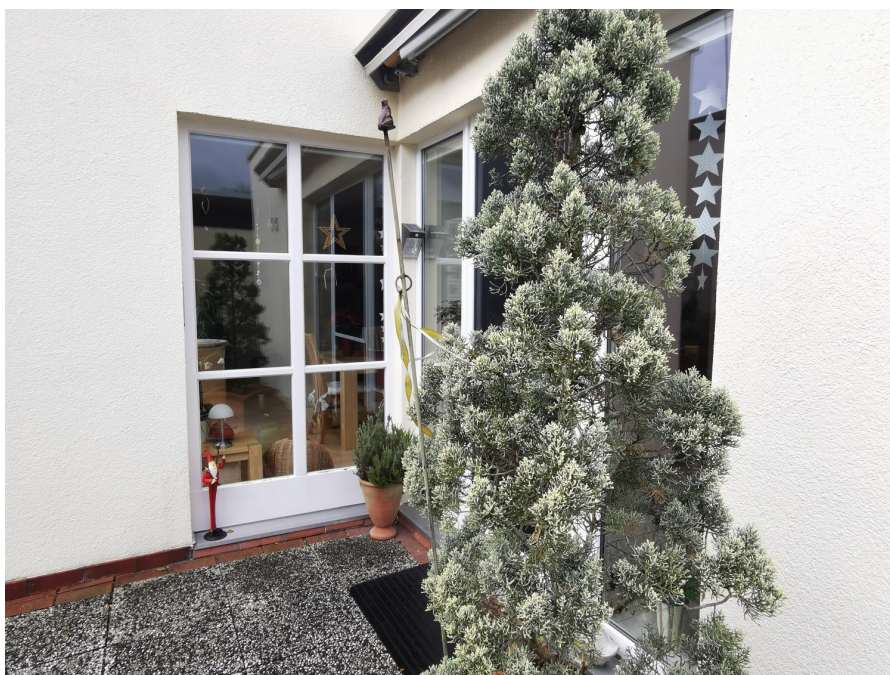
## Die Immobilie





Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie





Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie





Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 1987 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 103,89 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gehobene Ausstattung. Das Grundstück umfasst ca. 371 m<sup>2</sup> und verfügt über eine großzügige Terrasse, einen kleinen Teich sowie ein großes Gartenhaus. Die Immobilie besticht durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und eine moderne Ausstattung, die laufend aktualisiert wurde. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein großes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. In den Jahren 2019 und 2020 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen. So wurden 2019 teilweise neue Fenster eingebaut und die Eingangstür erneuert. 2020 wurde zudem die Heizungsanlage modernisiert, wodurch eine effiziente und zuverlässige Beheizung des Hauses gewährleistet ist. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich. Der Fußboden ist teilweise mit hochwertigem Parkett ausgestattet, was eine wohnliche Atmosphäre schafft. Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden, sodass eine schnelle Internetverbindung genutzt werden kann. Dies ist insbesondere für berufliche oder private digitale Anwendungen von Vorteil. Im Außenbereich bietet die Terrasse ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten und lädt dazu ein, die Umgebung entspannt zu genießen. Der kleine Teich ergänzt das Gesamtbild harmonisch. Das große Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder kann vielfältig genutzt werden. Zur Immobilie gehört außerdem ein KFZ-Stellplatz, der bei Bedarf um ein Carport ergänzt werden kann. Die Zufahrt ist bequem erreichbar und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die gepflegte und gut erhaltene Bausubstanz sowie die kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen machen diesen Bungalow zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus optimal für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen. Wichtig! Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung erforderlich. Wir bitten um Ihr Verständnis! Verfügbar ab ca. 01.08.2025. Evtl. eher, wenn Eigentümer fündig geworden ist. 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.

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Ausstattung und Details

Terrasse  
kleiner Teich  
großes Gartenhaus  
KFZ Stellplatz (Carpport möglich)  
Parkett  
Glasfaser bereits im Haus  
Teilweise neuwertige Fenster und Türen  
Neuwertige Eingangstür  
Gäste WC  
inkl. Einbauküche  
elektrische Markisen

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Alles zum Standort

Die Stadt Höxter ist Kreisstadt des östlichsten Kreises von Nordrhein-Westfalen an Niedersachsen angrenzend und liegt im Weserbergland an der Weser gelegen mitten in Deutschland. Seien es hier die ausgewiesenen Rad- und Wanderwege in großer Zahl oder die vielen Ausflugsmöglichkeiten zu Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung - die Stadt Höxter hat viel zu bieten wie z.B. den Flugplatz am Räuschenberg oder in Corvey das UNESCO Weltkulturerbe. An das Straßennetz ist die Stadt Höxter mit mehrere Bundesstraßen überregional angebunden, sodass man ohne weiteres relativ schnell in Paderborn, Hameln oder Detmold ist. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 44 Dortmund-Kassel, welche Sie über die Anschlussstelle Warburg erreichen. Zudem sind selbstverständlich alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Schulformen und Kindergärten, Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken usw. hier zu finden.

Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 158.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Objektnummer: 25232001 - 37671 Höxter

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1 Holzminden  
E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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