

Steinhagen – Amshausen

# Traumhaftes Fachwerkhaus in der Ascheloher Schweiz mit großer Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 24220021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277,94 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.534 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24220021
Superficie netta	ca. 277,94 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Bagni	4
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.360.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,32 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	183.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.12.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Herrn Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer  
Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Traumhaftes Fachwerkhaus in der Ascheloher Schweiz mit großer Einliegerwohnung Heute stellen wir Ihnen eine traumhafte Liegenschaft in der Ascheloher Schweiz vor. Errichtet wurde das Fachwerkhaus ca. um 1800, bei der Sanierung im Jahr 2013 wurde auf hochwertige Materialien und ein harmonisches Zusammenspiel zwischen alt und neu großen Wert gelegt. Entstanden ist ein fantastisches und gut durchdachtes Zuhause mit viel Platz und jeder Menge Möglichkeiten. Das Einfamilien-Fachwerkhaus steht auf einem ca. 3.534 m<sup>2</sup> großen Grundstück - eingebettet in die sanften Hügel des Teutoburger Waldes genießt man hier unzählige tolle Ausblicke in die Natur. Hier lassen Sie täglich Ihre Seele baumeln und genießen die Ruhe um Sie herum. Betreten wir das Fachwerkhaus mit seinen ca. 201 m<sup>2</sup>: Über einen großzügigen Windfang mit Platz für Ihre Garderobe, einem Gäste-WC und einer versteckten Klappe, durch die Sie Ihre Einkäufe schnell in die Küche verbringen können, gelangen Sie zur Wohndecke. Rechtsseitig findet sich ein offener Arbeitsplatz und die Innentreppe für die oberen Stockwerke. Linksseitig gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Außenbereich mit Terrasse. Angrenzend geht es dann auch schon in den großzügigen Küchenbereich mit einem schönen ausladenden Essplatz. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein weiterer Raum mit Bad en Suite und Außenzugang. Gut geeignet als Gästezimmer oder Homeofficeplatz. Der gekonnte Einsatz von Edelstahl bei der Treppe und in der Küche als moderner Kontrast zum Fachwerk ergibt ein tolles und stimmiges Gesamtbild. Begleiten Sie mich eine Etage höher: Es erwarten Sie 3 Schlafzimmer, ein Ankleidebereich und das Tageslichtduschbad in moderner Ausstattung und mit warmen Füßen. In der nächsten Etage stehen weitere Zimmer zur freien Verfügung - zudem gibt es Holzleitern und Luken, um die nächst höhere Etage zu erklimmen - Spiel und Spaß für die bereits etwas größeren Kinder - Abenteuer wie bei einer Klassenfahrt. Abgekoppelt vom Haupthaus - die Einliegerwohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> - zu betreten über ein separates Treppenhaus mit eigenem Eingang im Fachwerkgebäude. Ringsherum geben Panoramafenster den Blick in die Natur frei. Ein riesiger Raum, mit Eichenparkett ausgestattet, der nach Ihren Wünschen noch unterteilt werden kann. Eine Küche und ein schönes Bad mit Lichtkuppel unterstreichen dieses außergewöhnliche Wohnkonzept. Der Terrassenplatz vor dieser Einheit lädt zum Entspannen oder zum gemütlichen Beisammensein mit Barbecue ein. Sie haben eine andere Nutzung im Kopf - dann fangen Sie an zu planen - umsetzbar ist hier Vieles. Alles, was die Immobilie zu bieten hat, finden Sie knapp mit Kurzbeschreibungen in unserer Rubrik »Ausstattung, Beschreibung«. Im Garten findet sich ein Gartenhäuschen, das wohnlich ausgebaut

wurde - ob ein kurzes Nickerchen für die Großen, nach dem Saunagang zur Entspannung oder ein Raum für Kinder und Jugendliche - alles machbar - so wie von Ihnen gewünscht. Angrenzend findet sich für die Bastler eine offene Werkstatt, die ebenfalls Abstellmöglichkeiten für die Gartengeräte bereithalten kann. Im Kellergeschoss befinden sich 2 weitere Toiletten und eine zusätzliche Dusche, der Waschkeller, ein Heizungskeller und weitere Keller für Vorrat oder Abstellbereiche. Eine Garage und viele Freiplätze stehen Ihnen und Ihren Gästen zur Verfügung. Wir sind begeistert! Sie auch? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

**CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen**

## Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten

- Fachwerkhaus ca. 1800 erbaut, gerahmt von Bäumen und Feldern
  - ca. 3.534 m<sup>2</sup> Grundstück
  - Haupthaus mit ca. 201 m<sup>2</sup>
  - Einliegerwohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup>, Baujahr 1995, mit wertiger Ausstattung und Eichenparkett
  - Einliegerwohnung, lichtdurchflutet, große Fensterfronten mit Panoramablick, vollausgestattete Küche, Badezimmer mit Dusche und Lichtkuppel
  - 2013 aufwendige Modernisierung des Fachwerkhauses
  - schwebende Treppe für den Zugang in die oberen Etagen
  - gesamt ca. 201,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - gesamt 10 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer
  - mehrere Terrassen auf dem Grundstück
  - großer Küchenbereich mit viel Platz für Mahlzeiten mit der Familie
  - Wohndeele mit Kamin, Warmluftzufuhr in zwei weiteren Räumen
  - große Fensterfront im Deelenbereich mit Zugang zur Terrasse
  - offener Arbeitsplatz im abgeteilten Wohnbereich
  - ein Raum mit Bad en Suite und Zugang zum Außenbereich
  - 4 Bäder gesamt - unterschiedliche moderne Ausstattung
  - Fußbodenheizung in den Bädern und in der Deele/Wohnbereich
  - abgeschlossenes Treppenhaus für den Zugang zur Einliegerwohnung
  - gut ausgestattete Gartensauna (August 2022)
  - Gartenhaus inmitten der Natur bereits wohnlich hergerichtet
  - Werkstatt im Außenbereich
  - alter Baumbestand im nicht einsehbaren Gartengrundstück
  - Gemüsebeete für den Eigenbedarf, wenn gewünscht
  - Kellerräume mit Waschküche und zusätzlicher Dusche mit WC, Abstellbereichen und Heizungs-Technikraum
  - Glasfaseranschluss, ca. 100 M/Bit.
  - 2022 installierte 9,24 kWh Photovoltaik-Anlage mit Batterie - Wasserversorgung durch den hauseigenen Brunnen
  - eine kleine Kläranlage und eine Ölheizung dienen im Hintergrund
  - 1 Garage
  - 8 Freiplätze
- HAUPTHAUS - Erdgeschoss
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und angrenzendem

#### Gäste-WC

- versteckte Klappe für Ihre Einkäufe mit Durchschub zur Küche
- Panoramafenster im Wohnbereich mit Kamin
- offene Wohnküche mit Platz für einen großen Esstisch
- 1 Zimmer mit Wannenbad und Duschtrennung nebst Außenzugang in den Garten
- schwebende Treppe im abgeteilten Wohnbereich mit offenem Arbeitsplatz und Zugang zu den oberen Etagen
- Treppe außerhalb des Wohnbereiches mit Zugang zur Einliegerwohnung

#### HAUPTHAUS - Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Ankleidebereich
- 1 Duschbad mit Tageslicht

#### HAUPTHAUS - Dachgeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Zugang zum Spitzboden

#### HAUPTHAUS - Kellergeschoss

- 2 weitere Toiletten, eine zusätzliche Dusche
- Waschkeller
- Heizungskeller
- Vorratskeller / weitere Keller mit Abstellmöglichkeiten

#### EINLIEGERWOHNUNG

- ca. 77 m<sup>2</sup>, Baujahr 1995, mit wertiger Ausstattung und Eichenparkett
- Küchenzeile
- Bad mit Dusche und Lichtkuppel
- Außenzugang zum Terrassenbereich und in den Garten

**CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Steinhagen-Amshausen. Umgeben von vielen Bäumen und Feldern, die nächsten Nachbarn sind ca. 250 Meter von der Liegenschaft entfernt. Die Städte Bielefeld und Gütersloh erreichen Sie mit dem Auto innerhalb von ca. 15-25 Minuten. Die Gemeinde Steinhagen, mit rund 21.000 Einwohnern, liegt im nördlichen Bereich des Altkreises Halle. Vor Ort befinden sich alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten, sowie ein Gymnasium, Grund-, Haupt-, Förderhaupt- und Realschulen.

**CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 183.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

**CODICE OGGETTO: 24220021 - 33803 Steinhagen – Amshausen**

## Partner di contatto

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

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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