

Altenbeken / Buke

# Idyllisches Landhaus: Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Ihren persönlichen Rückzugsort

CODICE OGGETTO: 23040004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 432 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.601 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

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

CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23040004                           |
| Superficie netta    | ca. 432 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 10                                 |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 3                                  |
| Anno di costruzione | 1910                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x superficie libera |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 399.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1986  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |

CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## Dati energetici

|   |                      |   |                     |
|---|----------------------|---|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 448.42 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.08.2034           | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1910                |

CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà



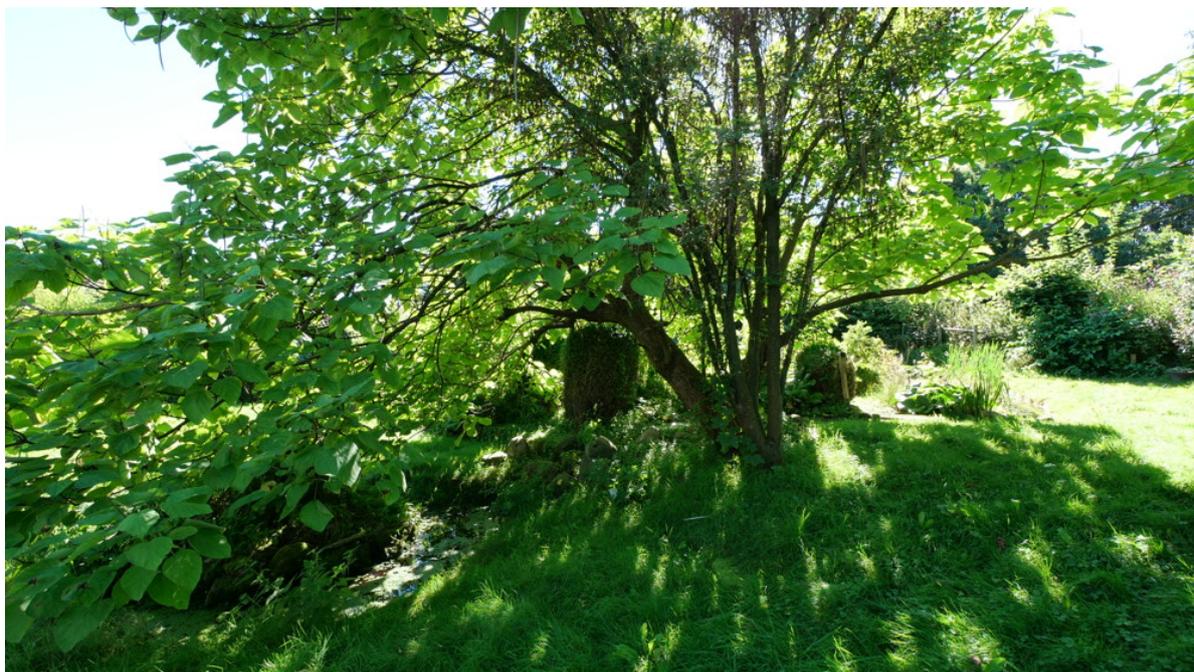
CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke**

## Una prima impressione

Dieses herrliche Landhaus in Altenbeken Buke bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges und malerisches Zuhause zu erwerben. Das Haus ist wunderschön und ländlich gelegen und verfügt über eine charmante Fachwerkfassade, die sofort ins Auge fällt. Im Inneren des Hauses wird man von einem großzügigen und einladenden Wohnbereich empfangen, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Wintergarten, der sich perfekt zum Entspannen und Genießen der Natur eignet. Die separaten Räumlichkeiten der ehemaligen Arztpraxis bieten Platz für Ihre Bedürfnisse und können optimal als Geschäfts- oder Büroräume genutzt werden. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Garage und eine Scheune, die zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder berufliche Tätigkeiten bieten. Der liebevoll angelegte Garten mit Teich und Bachlauf ist ein wahrer Traum und bietet ein idyllisches Ambiente zum Entspannen und Entdecken. Dieses Landhaus ist ein echtes Juwel und bietet viel Raum für Entfaltung und Kreativität. Es ist ideal für Familien oder diejenigen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Mit seiner charmanten Fachwerkfassade und der idyllischen Lage ist es ein Zuhause, das jeden verzaubern wird.

**CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke**

## Dettagli dei servizi

- Ursprungsbaujahr 1910, Umbau des Haupthauses 1986
- außergewöhnlicher Wintergarten unterteilt in zwei Ebenen
- Kamin
- zwei Garagen
- Scheune mit Bühne und zwei Schuppen
- zwei separate Eingänge
- liebevoll angelegter Garten mit Teich und Bachlauf
- zwei Terrassen (Süden und Westen)
- separate Einheit mit eigenem Zugang
- zwei Treppenhäuser
- Keller
- Öl-Heizung
- Glasfaseranschluss
- zwei Zisternen zur Gartenbewässerung

**CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke**

## Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten und von Paderborn gut erreichbaren Altenbekener Ortsteil Buke. Die kleine Stadt am westlichen FuÙe des Eggegebirges und seinen drei Ortsteilen (Altenbeken, Buke, Schwaney) hat knapp 10.000 Einwohner. Die Anbindung an das Oberzentrum Paderborn ist sehr gut. Sowohl mit dem Auto, Bus oder Bahn erreichen Sie die Domstadt ohne Stress in weniger als 30 Minuten. Altenbeken selbst bietet alles, was im Alltag wichtig ist. Dazu gehören Geschäfte, Supermärkte, eine Tankstelle, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, um nur einige zu nennen. Besonders hervorzuheben ist die gute Bahnanbindung. Sogar der ICE fährt von hier direkt Städte wie Erfurt, Düsseldorf oder Hannover an. Über Paderborn gelangen Sie auf die Bundesautobahn und an den Flughafen in Ahden. Die Lebensqualität, vor allem für Familien, ist wegen der Nähe zur Natur und der guten Anbindung nach Paderborn hervorragend.

**CODICE OGGETTO: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 448.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 23040004 - 33184 Altenbeken / Buke

## Partner di contatto

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

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)