

Warburg

# Vielseitiges Anwesen auf großzügigem Grundstück

*CODICE OGGETTO: 24040040*



*www.von-poll.com*

VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.341 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

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

CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24040040                              |
| Vani                | 12                                    |
| Anno di costruzione | 1980                                  |
| Garage/Posto auto   | 16 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale             | ca. 729 m <sup>2</sup>  |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2019  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Superficie lorda                   | ca. 287 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                    | Terrazza  |



CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg

## 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: 24040040 - 34414 Warburg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24040040 - 34414 Warburg**

## Ulteriori informazioni

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: 24040040 - 34414 Warburg

## 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)