

Altenbeken

# Historisches Traumhaus mit modernem Flair in malerischer Hanglage

CODICE OGGETTO: 24040063



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

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 583 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.786 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken**

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

CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24040063
Superficie netta	ca. 583 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Carport, 5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	67.62 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.10.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



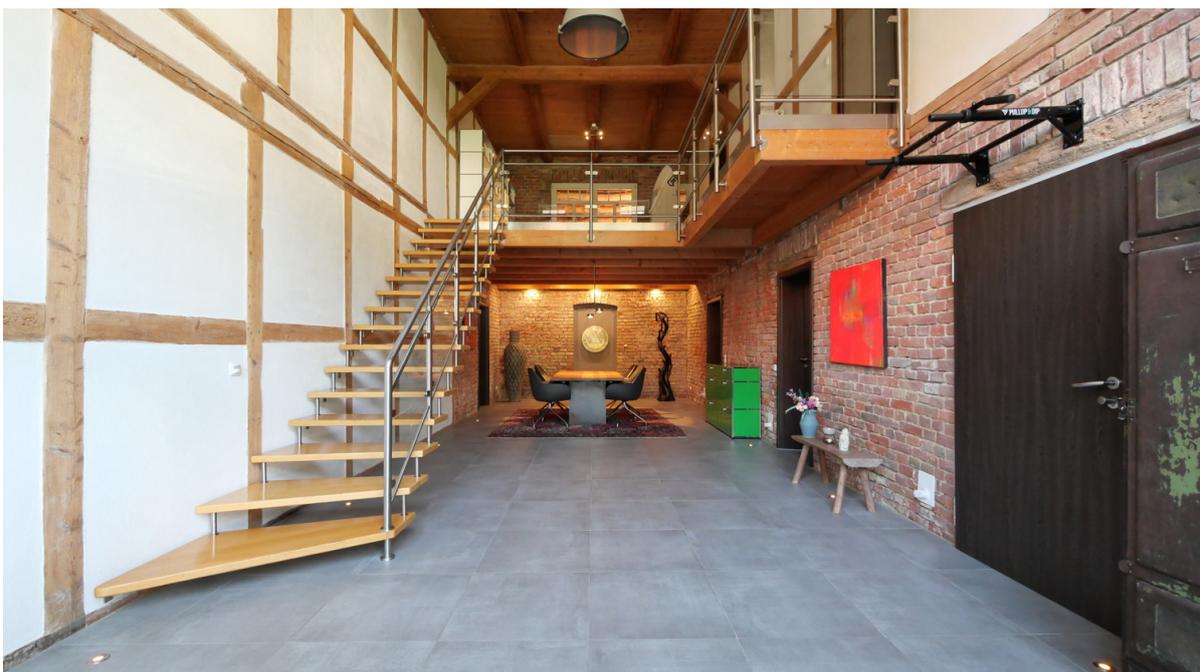
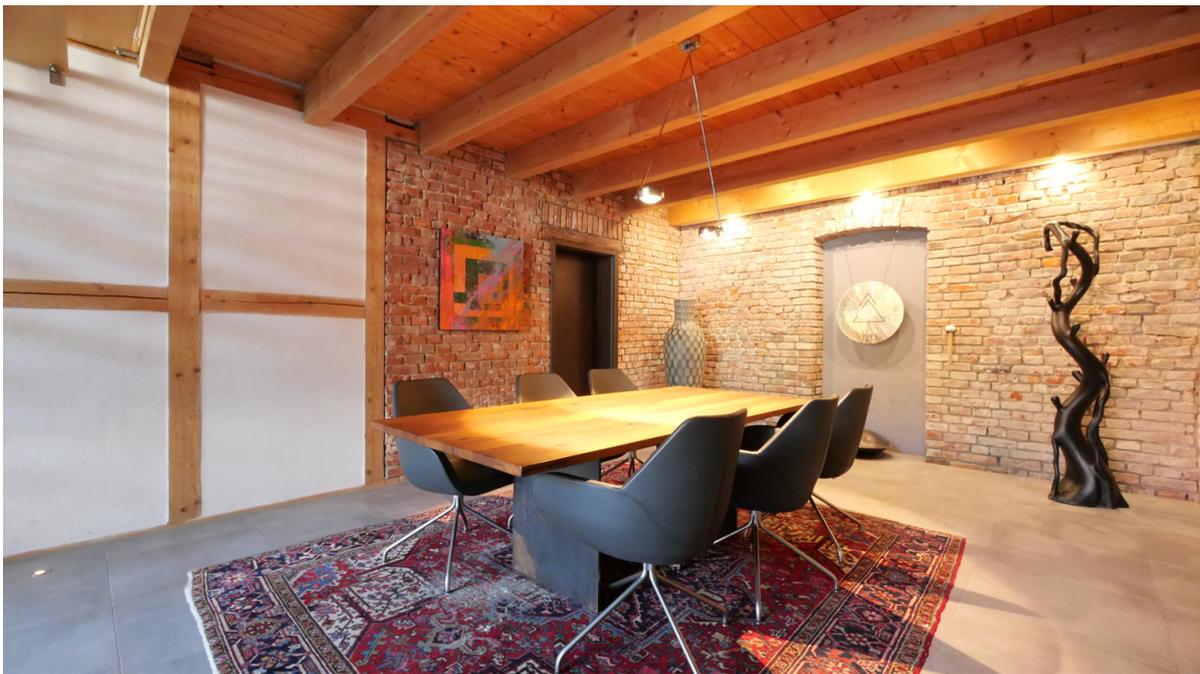
CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



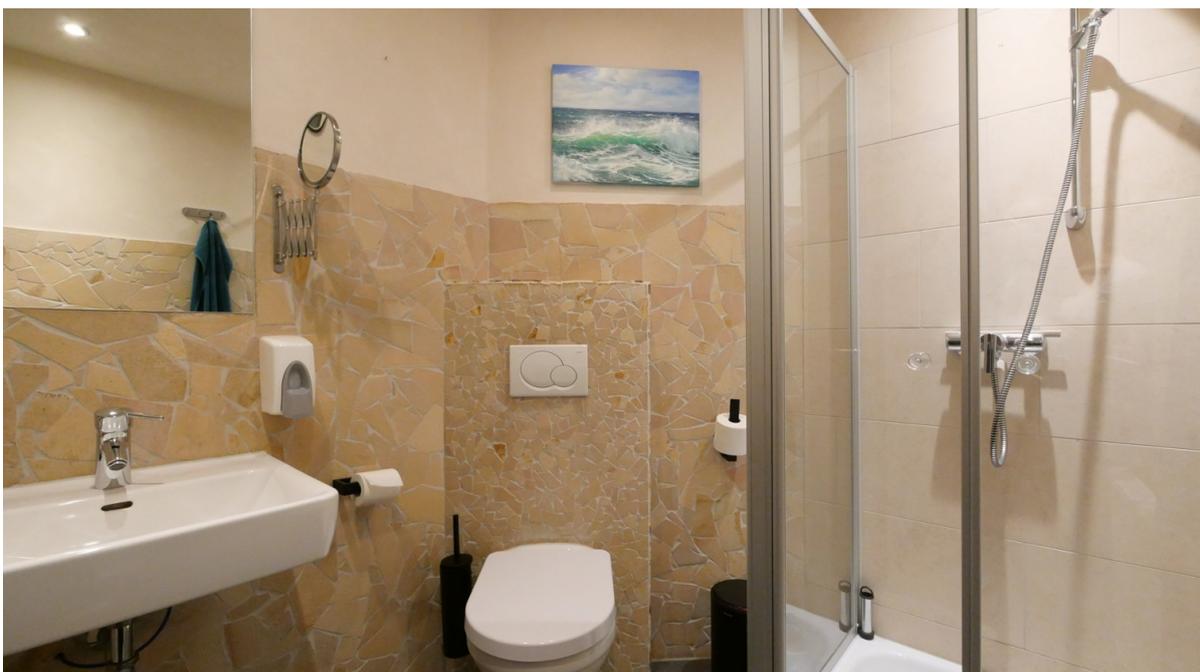
CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



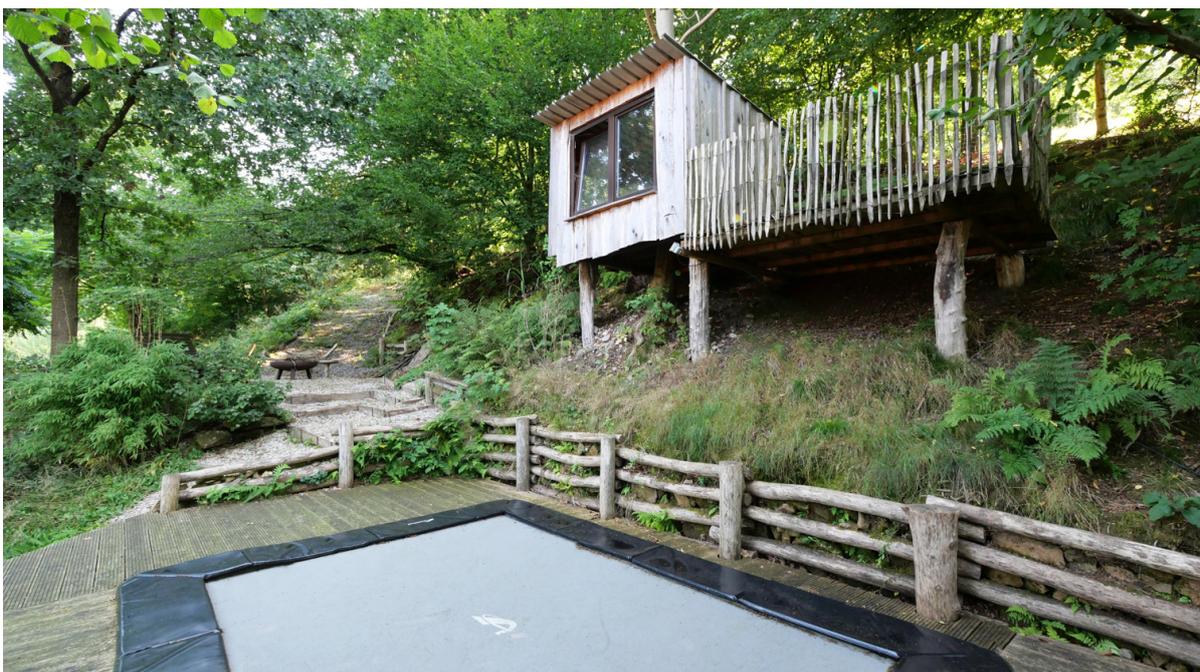
CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



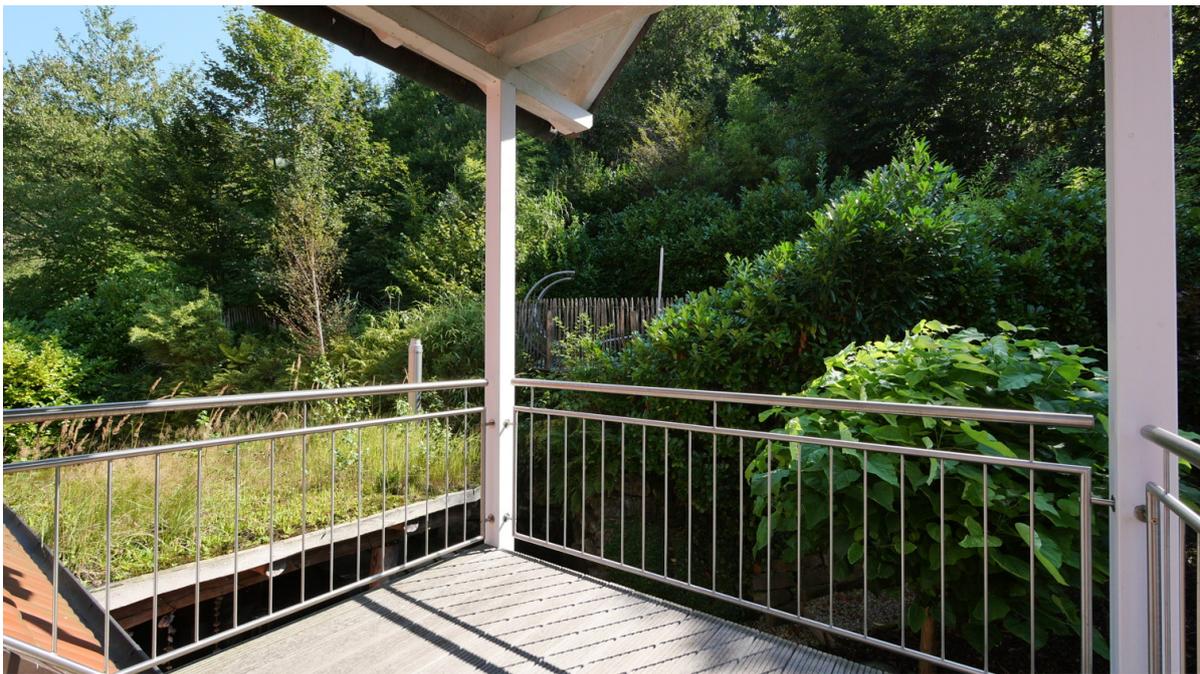
CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



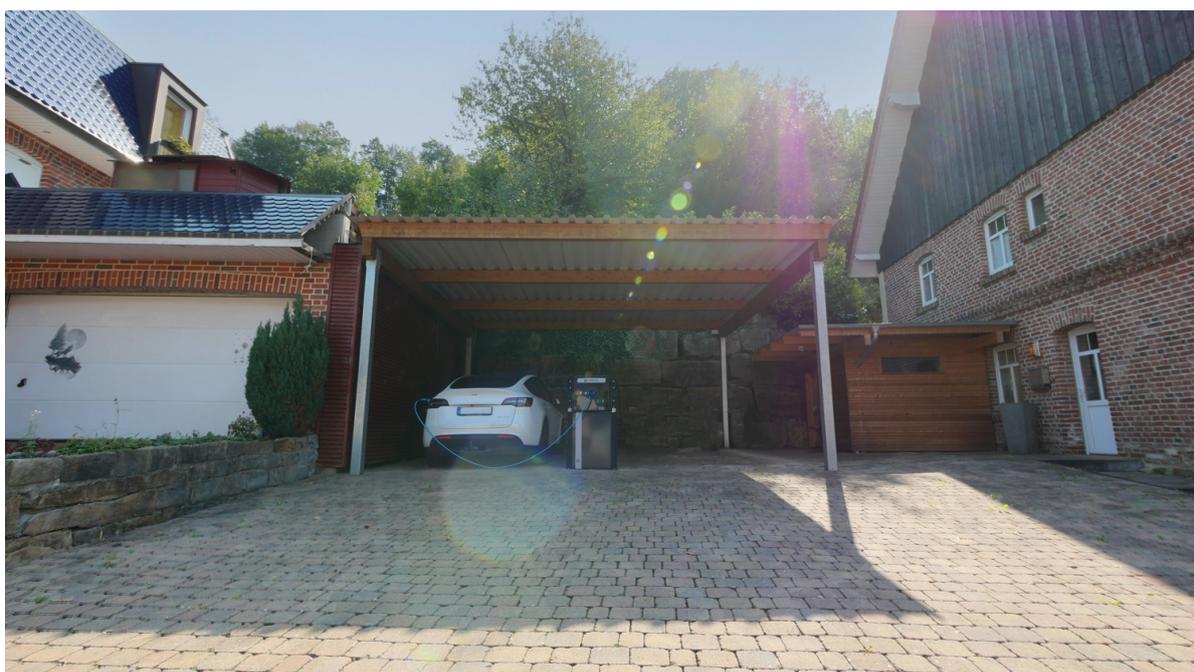
CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken

## 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: 24040063 - 33184 Altenbeken**

## Una prima impressione

Dieses ursprünglich 1900 erbaute Bauernhaus wurde vollständig und hochwertig modernisiert und überzeugt durch seine exklusive Ausstattung sowie ein großzügiges, terrassiertes Hanggrundstück. Das Haus kombiniert historische Elemente wie sichtbares Fachwerk und eine Backsteinfassade mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung. Die hervorragende Dämmung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Der lichtdurchflutete, offene Eingangsbereich mit Glasgalerie lädt zu Feiern und Zusammenkünften ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Eine Blanco-Küche mit hochwertigen Edelstahloberflächen und modernen Geräten bildet das Herzstück des Hauses. Das weitläufige Wohnzimmer öffnet sich zum wunderschön angelegten Garten, der über verschiedene Ebenen hinweg Terrassen und vielseitige Erholungsbereiche bietet. Zu den Highlights zählen eine Grillecke, ein Schwimm- und Koiteich mit Sonnendeck sowie ein Erlebnisgarten mit Baumhaus und Trampolin. Eine gemütliche Feuerstelle unter alten Bäumen sorgt für entspannte Abende im Freien. Zudem führt ein angrenzender Wanderweg direkt in die Natur und lädt zu Erkundungstouren ein. Im Inneren des Hauses finden Sie eine moderne Sauna, ein großzügiges Familienbad sowie flexible Wohnflächen, die aktuell als Sportbereich genutzt werden. Die zweite Wohneinheit verfügt über eine offene Wohnküche mit Sichtfachwerk und Zugang zu einer eigenen Terrasse. Das Anwesen bietet zudem ein großes Doppelcarport mit E-Ladestation und weitere Parkmöglichkeiten. Dank der großzügigen Aufteilung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie perfekt für eine große Familie, ein Mehrgenerationenkonzept oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Sie kann auch ideal für eine Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung genutzt werden. Zusätzlich ist die Lage ein Paradies für Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür schätzen.

**CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Lichtdurchflutete Immobilie mit offenem Raumkonzept
- Ideal für zwei Generationen durch grundbuchrechtlich getrennte Wohneinheiten
- Innen sichtbares Fachwerk und Außenfassade aus Backstein
- Hervorragende Dämmung
- Großzügiger, offener Eingangsbereich mit Glasgalerie – ideal für Feiern, Schulungen oder Zusammenkünfte
- Separater Gäste-WC-Bereich und Küche, klar abgegrenzt vom privaten Wohnbereich
- Hochwertige Blanco-Küche (Neupreis 45.000 €) mit Edelstahloberflächen und moderner French-Door-Kühl-Gefrierkombination von Samsung
- Weitläufiges Wohnzimmer mit großen Glasschiebetüren, die in den Garten führen
- Riesiger Garten in Hanglage mit mehreren Ebenen und Themenbereichen
- Überdachte Grillecke mit komfortabler Outdoor-Lounge
- Schwimm- und Koiteich mit Sonnendeck
- Erlebnisgarten mit Baumhaus und eingelassenem Profi-Trampolin (leicht umwandelbar in ein Outdoor-Yoga-Deck)
- Gemütliche Feuerstelle unter altem Baumbestand
- Direkt angrenzender, wenig genutzter Wanderweg – ideal für Naturfreunde und Hundebesitzer
- Großzügige, moderne Sauna für bis zu 4 Personen, stilvoll in den Wohnbereich integriert
- Familienbad mit großer Badewanne und Rain-Dance-Dusche
- Offene Wohnfläche zur freien Gestaltung (aktuell mit Sportgeräten, die übernommen werden können)
- Zwei Kinderzimmer mit großem Vorraum/Spielzimmer und separatem Ankleidebereich
- Obergeschoss mit Bambusboden, Eichenparkett in den Schlafzimmern; Verbindung vom zweiten Schlafzimmer per Leiter möglich
- Heizungsraum mit zusätzlichem Stauraum
- Separate Haushälfte:
- Offene Wohnküche mit Sichtfachwerk – schafft eine warme, gemütliche Atmosphäre
- Eigene Terrasse mit Steingarten
- Doppelcarport mit erhöhter Einfahrtshöhe für zwei Wohnmobile
- E-Ladestation (2 x 11 kW) und weitere Parkmöglichkeiten im Freien
- Fahrradschuppen für zusätzliche Abstellmöglichkeiten

**CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken**

## Tutto sulla posizione

Die Lage des Hauses bietet eine ruhige und dennoch gut angebundene Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Die kleine Stadt am westlichen Fuße des Eggegebirges, bestehend aus den Ortsteilen Altenbeken, Buke und Schwaney, hat knapp 10.000 Einwohner und zeichnet sich durch ihren charmanten Charakter aus. Direkt vom Grundstück aus gelangen Sie zu den weitläufigen Wanderwegen des Eggegebirges, die für ihre beeindruckende Natur und abwechslungsreiche Landschaft bekannt sind. Diese Lage ermöglicht es Ihnen, die Ruhe der Natur zu genießen und ausgedehnte Spaziergänge oder Wanderungen zu unternehmen. Die Anbindung an das Oberzentrum Paderborn ist ausgezeichnet. Sowohl mit dem Auto, Bus oder Zug sind Sie in kurzer Zeit in Paderborn. Der örtliche Bahnhof lässt sich zu Fuß erreichen und bietet eine hervorragende Verbindung, einschließlich direkter ICE-Verbindungen zu Städten wie Erfurt, Düsseldorf oder Hannover. Über Paderborn gelangen Sie zudem auf die Bundesautobahn und zum Flughafen in Ahden. Altenbeken selbst bietet alles, was im Alltag wichtig ist, einschließlich Geschäften, Supermärkten, einer Tankstelle, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Die Lebensqualität in Altenbeken ist besonders hoch, vor allem für Familien, aufgrund der Nähe zur Natur und der hervorragenden Anbindung nach Paderborn."

**CODICE OGGETTO: 24040063 - 33184 Altenbeken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24040063 - 33184 Altenbeken**

## 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)