



OBJEKT 134299360

## Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche

32683 BARNTRUP ALVERDISSEN

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2000
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 290,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 300 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Heizung
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Marmor, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Pissoir, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	118,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

495.000,00 €

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**ANSPRECHPARTNER**

Ulrike Anding  
Büroleitung  
info@anding-immobilien.de

**OBJEKTBESCHREIBUNG**

Sie suchen ein Zuhause, das mehr bietet als nur vier Wände? Dann entdecken Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im idyllischen Sonneborn - einem charmanten Ortsteil von Barntrop im Herzen des Naturparks Teutoburger Wald / Eggegebirge

Das Haus wurde 2000 erbaut und verfügt neben dem Erd- und Obergeschoss über ein voll ausgebautes Dachgeschoss.

Bereits beim Eintreten wird klar: Dieses Haus ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Das großzügige, lichtdurchflutete Foyer mit imposanten Kaminofen heißt Sie herzlich willkommen und führt Sie über eine stilvoll, geschwungene Treppe aus edlem schwarzem Niro Granit in den offen gestalteten Wohnbereich. Hier erwartet Sie ein Wohnraum mit Holzkamin, hochwertigem Echtholzparkett, individuellem Lichtdesign und einem fließenden Übergang zu offenen Küche.

Die Küche ist ein echtes Highlight- ausgestattet mit moderner Kochinsel, Essecke, Stehtisch und direktem Zugang zum großen Vorratsraum. Der angrenzende ca. 36 m<sup>2</sup> großen Balkon mit traumhaften Blick in den Garten. Über eine charmante Wendeltreppe geht es vom Balkon aus in den Garten - ideal für laue Sommerabende mit Freunden oder entspannte Stunden am hauseigenen Pool mit Poolterrasse und Gartenhaus.

Das Haus überzeugt mit insgesamt zwei stilvollen Badezimmern und einem Gäste-WC mit Pissoir. Ein echtes Wellnesserlebnis bietet das großzügige Bad im Dachgeschoss: mit Wellnessdusche, Whirlpool-Wanne, eleganter Rundbogengaube und mediterranem Flair. Ergänzt wird die Etage durch ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie drei weitere Zimmer - ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume.

Im Erdgeschoss sind Heizungsraum, Wäsche- und Abstellraum sowie ein Gäste WC. Zwei weitere Räume mit hohen Fenstern und Zugang auf eine Terrasse und Garten werden als Fitness- und Saunaraum genutzt. Im Erdgeschoss ist eine Doppel- und Einzelgarage mit elektr. Rolltoren untergebracht. Von diesen hat man Zugang ins Haus.

Das Haus bietet ca. 290 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen viel Platz um sich zu entfalten. Unterkellert ist die Immobilie nicht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben Hauswirtschafts- und Technikraum auch ein Fitnessraum und Saunabereich mit Zugang zu dem liebevoll angelegten Garten - Ihrer privaten Wellnessoase!

Technisch auf dem neusten Stand:

- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung im Hauptwohnbereich und in den Bädern

- Zwei Kaminöfen (holz & Gas) für gemütliche Wärme
- Drei Garagen mit elektrischen Toren und direktem Zugang ins Haus

Die Architektur des Hauses besticht durch elegante Rundbogenfenster und Rundbogengauben, die ein harmonisches Gesamtbild und eine einladende Atmosphäre schaffen.

Wenn Sie neugierig geworden sind, melden sie sich gerne bei uns um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## LAGE

Leben in Sonneborn - Natur und Infrastruktur perfekt vereint!

Bartrup liegt im Osten des Kreises Lippe im Lipper Bergland. Es befindet sich im Osten des Naturparks Teutoburger Wald / Egge Gebirge. Sonneborn ist rund 5 Kilometer nordöstlich vom Kernort Bartrup. Etwa einen Kilometer nordwestlich ist die Grenze zu Niedersachsen. Südlich vom Dorf verläuft die Bundesstraße 1.

In Bartrup finden sich alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs. Mit der Busline 809, des OWLV/Ostwestfalenverkehr, gelangt man nach Bartrup.

Von dort aus gibt es Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Städten. Der Bahnhof Bartrup ist in 8 Minuten zu erreichen.

In Sonneborn gibt es eine evangelische Kindertageseinrichtung.

Alle Schulformen sind in Bartrup angesiedelt.

Sonneborn hat einen Dorfladen mit einem kleinen Café - ein beliebter Treffpunkt für die Nachbarschaft

## AUSSTATTUNG

- Gaszentralheizung
- großer Kaminofen
- weiterer Holzkamin (Holz & Gas) im Wohnzimmer
- 2 stilvolle Bäder, Gäste WC mit Pissoir
- Offene Küche mit Kochinsel und Stehtisch
- Großer Vorrats- und Abstellraum
- Begehbarer Kleiderschrank
- individuelles Lichtdesign
- Echtholzparkett
- 1 Bad mit Wellnessdusche und Whirlpool Wanne
- Fußbodenheizung im Hauptwohnbereich und Bädern
- 3 Garagen im Haus mit elektrischen Toröffnern
- 36 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Außenzugang
- Rundbogenfenster und Rundbogengauben
- Fitnessraum und Saunaraum mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Pool mit Poolterrasse und Gartenhaus

SONSTIGES

Optional: Auf Wunsch kann das angrenzende Elternhaus, ein charmantes Zweifamilienhaus von 1906, ebenfalls erworben werden. Perfekt für ein kombiniertes Familienleben oder zur Vermietung.

Die Gesamtgrundstücksfläche beider Häuser wird zurzeit zwischen den Häusern geteilt. Die genaue Grundstücksgröße wird nach der Teilung festgelegt. Die Angabe der Grundstücksgröße ist somit hier eine Circa-Angabe.



Vorderseite mit Eingangsbereich



Hauseingang





Treppe zum Obergeschoss





Kaminofen Foyer Erdgeschoss



Flur im OG





Blick von der Galerie



Blick von der Galerie im OG



Küche



Küche



Wohnzimmer





Wohnzimmer Fensterfront zum Balkon



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Poolblick