

Wunderschöner sanierter Altbau in traumhafter Lage

ANDING



IMMOBILIEN

Telefon: 05231/4530703

Mobil: 0176/61504768

info@anding-immobilien.de

www.anding-immobilien.de

Exposé Nr. 2162



Lage:	32805 Horn-Bad Meinberg/Leopoldstal,
Objekt:	Zweifamilienhaus
Grundstücksfläche:	ca. 605 m ²
Baujahr:	1940
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 165 m ²
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Kaufpreis:	385.000,- €
Provision für den Käufer:	5,36 % inkl. 19% USt.
Käuferprovision ist bei Vertragsabschluss fällig	

Wunderschöner sanierter Altbau in traumhafter Lage

ANDING



IMMOBILIEN

Telefon: 05231/4530703

Mobil: 0176/61504768

info@anding-immobilien.de

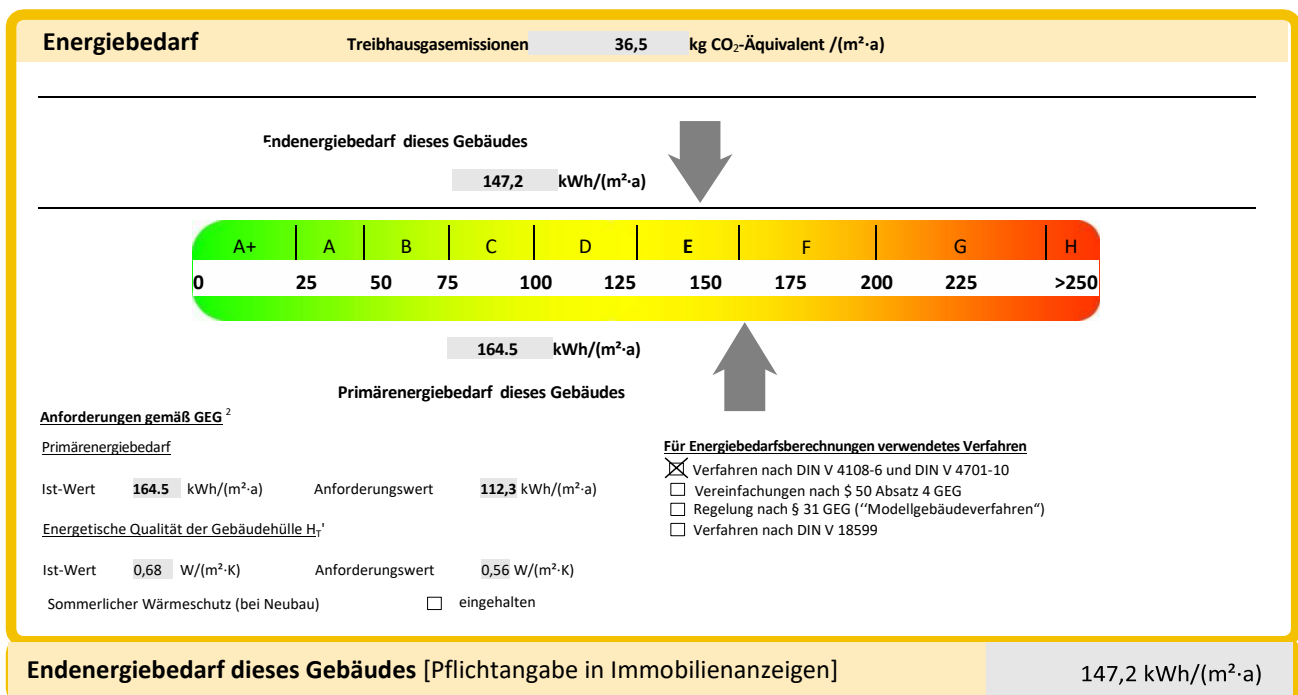
www.anding-immobilien.de

Exposé Nr. 2162

Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand	gut
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Erdgas
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	E
Gültigkeit	bis 23.08.2031

Energieausweis (Bedarfsausweis)



Wunderschöner sanierter Altbau in traumhafter Lage

ANDING



IMMOBILIEN

Telefon: 05231/4530703

Mobil: 0176/61504768

info@anding-immobilien.de

www.anding-immobilien.de

Exposé Nr. 2162

Objektbeschreibung

Bei dem Zweifamilienhaus handelt es sich um einen schönen Altbau, welcher in den letzten Jahren fast vollständig renoviert und modernisiert wurde.

Das Haus hat eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 165 m² und ist zudem vollständig unterkellert.

Die Kellerräume können Sie, Ihren Wünschen entsprechend, als Hobbyraum, Werkstattraum und Waschraum nutzen.

Im großzügig geschnittenen Erdgeschoss kann im Wohnzimmer ein Kamin angeschlossen werden.

Der große Dachboden wurde komplett als Wohnraum ausgebaut und verfügt über ein Bad und eine Küchenzeile.

Ein großes Carport, mit einem abzuschließenden Raum, ist ebenfalls vorhanden.

Des Weiteren gibt es eine sehr schöne Terrasse von 30 m².

Das Grundstück ist ein Traum für jung bis alt.

Die ruhige, naturnahe Lage am Silberbachtal lädt zum Wandern und zur Erholung ein.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Küche, Wohnzimmer mit Essbereich, Bad, Abstellraum

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Bad, Trockenraum

Dachgeschoss:

Wohnschlafraum mit Küchenzeile und Bad

Keller:

Flurähnlicher Raum, Waschküche, Näh-/Bügelzimmer, Werkstattraum und ein kleiner Raum für Hauselektrik

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

2008 wurden die Fenster mit Mehrkammerprofilen in Kunststoff erneuert.

2009 wurden die doppelwandigen Bruchsteinwände mit einer Isolierung ausgeblasen, um eine weitere zusätzliche sehr gute Isolierung zu erzielen.

2011 wurde das Dach komplett erneuert und mit einer guten Isolierung versehen.

2017 wurde auf Gas umgestellt und eine neue Gastherme aufgestellt.

Die Gasheiztherme gehört zu der neusten Generation von Vissman.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Heizkörper mit neuen Leitungen versehen.

2019 wurde zusätzlich die Nebeneingangstür mit einem guten Wärmedämmwert und einer Einbruchssicherung ausgetauscht.

Auch die Dachfenster wurden erneuert.

Wunderschöner sanierter Altbau in traumhafter Lage

ANDING



IMMOBILIEN

Telefon: 05231/4530703

Mobil: 0176/61504768

info@anding-immobilien.de

www.anding-immobilien.de

Exposé Nr. 2162

Lage

Leopoldstal ist ein Ortsteil im Süden von Horn-Bad Meinberg.

In wenigen Gehminuten entfernt befindet sich ein Haltepunkt an der Bahnlinie Herford-Altenbeken.

Auch der Silberbach mit der Silbermühle gehört größtenteils zu Leopoldstal.

Leopoldstal ist bekannt durch den langen Hermannsweg, der als einer der schönsten Höhenwege Deutschlands gilt. Er verläuft entlang des Teutoburger Waldes.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind mit dem Auto oder der nahegelegenen Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Der Kindergarten ist fußläufig in ca. in 10-15 Minuten zu erreichen.

Ebenfalls sind Schulbusse in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Dieses wunderschöne Zweifamilienhaus mit traumhaftem Grundstück und der idyllischen Lage am Waldrand von Leopoldstal, sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Ausstattung

- Terrasse
- Einbauküche
- Badewanne
- Gäste-WC
- Keller
- Dachboden
- Garage/Stellplatz

Wunderschöner sanierter Altbau in traumhafter Lage

ANDING



IMMOBILIEN

Telefon: 05231/4530703

Mobil: 0176/61504768

info@anding-immobilien.de

www.anding-immobilien.de

Exposé Nr. 2162

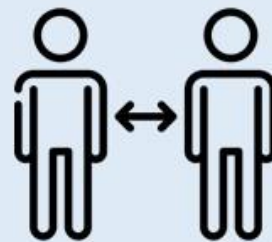
Die angegebenen Informationen sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen wir keine Verantwortung.

Objektbesichtigung in Corona-Zeiten



Kein Hände schütteln



Abstand halten



Mundschutz tragen



Hände desinfizieren