

**Zwei exklusive Eigentumswohnungen guter Lage
wohnen wie im eigenen Haus mit Garten, Waldblick
und viel Raum für individuelle Lebensentwürfe**



33014 Bad Driburg

Details

ImmoNr	BD-GBW-22a	Kaufpreis	205.000,00 €
Objektart	Haus	Außen-Provision	3,57% Maklercourtage inkl. MwSt
Objektyp	Reihenendhaus	Wohnfläche	ca. 114 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Vermarktungsart	Kauf		

Anzahl Zimmer	6	Befuerung	Pellet, Elektro, Holz
Anzahl Schlafzimmer	3	Heizungsart	Nachtspeicherheizung, Holz-Pelletheizung
Anzahl Badezimmer	2		
Grundstücksgröße	ca. 230 m ²	Etagenzahl	2
Baujahr	1974	Stellplätze	1 Garage
Zustand	Vollständig renoviert	Balkon	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Terrasse	Ja
Endenergiebedarf	334,8 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Energieausweis gültig bis	19.08.2035	Dist. Kindergarten (km)	1,8 km
Baujahr lt.	1974	Dist. Grundschule (km)	3 km
Energieausweis		Dist. Realschule (km)	2,5 km
wesentlicher	Pelletheizung	Dist. Gymnasium (km)	2,4 km
Energieträger		Dist. Autobahn (km)	26 km
Energieeffizienzklasse	H	Dist. Zentrum (km)	2 km

Beschreibung

Das Wohnhaus, bei dem es sich rechtlich um zwei unabhängig nutzbare Eigentumswohnungen handelt, befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage mit traumhaftem Ausblick auf den Teutoburger Wald. Auf einem gepflegten Grundstück präsentiert sich dieses massiv und hochwertig erbaute Wohnhaus, das zwei separate Wohneinheiten beherbergt. Beide Wohnungen sind vollständig renoviert, architektonisch durchdacht und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet – ideal für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Stil, Raum und Flexibilität.

Die Hauptwohnung umfasst ca. 96 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Sie betreten die Wohnung durch einen eigenen Eingang, der den Charakter eines Reihenhauses unterstreicht. Im Zentrum steht der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein herrlicher Blick über den eigenen Garten bis hin zum Teutoburger Wald – ein Ausblick, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Ein Pelletkaminofen, der auch mit Scheitholz betrieben werden kann, sorgt im Wohnbereich für eine angenehme, wohlige Wärme und schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die gesamte Ausstattung ist hochwertig gewählt: Von stilvollen Bodenbelägen über Holzfenster bis zur durchdachten Raumaufteilung – hier wurde an alles gedacht. Das Tageslichtbad ist nicht nur elegant gestaltet, sondern verfügt auch über eine Fußbodenheizung, die für zusätzlichen Komfort sorgt – gerade in den kälteren Monaten ein nicht zu unterschätzender Wohlfühlfaktor.

Ausstattung

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist das über eine Wendeltreppe erreichbare, zusätzliche Schlafzimmer im Untergeschoss. Mit rund 18 m² Fläche erweitert es die Nutzungsmöglichkeiten erheblich – ideal als ruhiger Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Vor der Küche lädt eine kleine, liebevoll angelegte Terrasse dazu ein, den Tag mit einem Kaffee im Freien zu beginnen – sonnig und geschützt. Ein gepflasterter Weg führt vom Hauseingang durch den gepflegten Garten – Ihre persönliche Ruhezone mit viel Platz für Erholung, Freizeit oder gärtnerische Kreativität.

Durch den Garten erreichen Sie die zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 56 m², die ebenfalls vollständig renoviert und hochwertig ausgestattet wurde. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und bietet einen idealen Rückzugsort – sei es für mehrgenerationelles Wohnen, als Wohnung für erwachsene Kinder, Büro- oder Praxisräume für Freiberufler. Die moderne Raumaufteilung, die hochwertigen Materialien und die klare architektonische Linie sorgen auch hier für ein angenehmes Wohngefühl auf hohem Niveau. Beide Einheiten wurden mit viel Sorgfalt modernisiert und bieten eine außergewöhnliche Wohnqualität. Die Kombination aus Privatsphäre, gehobener Ausstattung und flexibler Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer echten Rarität auf dem Markt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die zur Hauptwohnung gehört und im Kaufpreis enthalten ist.

Eine Immobilie, die Raum für neue Lebensmodelle bietet und gleichzeitig durch Stil, Qualität und Lage überzeugt

Lage

Am Gottfried-Büren-Weg in Bad Driburg befindet sich dieses charmante Haus in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen der Stadt. Die Immobilie besticht vor allem durch ihren unvergleichlichen Ausblick auf den südlichen Teutoburger Wald / Eggegebirge, der zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre schafft. Hier wohnen Sie naturnah und ungestört – ideal für alle, die Ruhe und Entspannung suchen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Die Umgebung ist geprägt von einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld mit einem stabilen und freundlichen sozialen Miteinander. Ob Familien, Paare oder Ruhesuchende – hier findet jeder ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und das Stadtzentrum von Bad Driburg sind bequem erreichbar und machen den Alltag unkompliziert.

Dieses Haus bietet nicht nur eine einmalige Lage, sondern auch ein Umfeld, das Lebensqualität und Gemeinschaft in den Vordergrund stellt. Ein echtes Zuhause für alle, die Naturverbundenheit, Ruhe und ein gutes nachbarschaftliches Klima zu schätzen wissen.

Sonstige Angaben

Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.

BASISDATEN:

- Grundstück ca. 230 m²
- Wohnfläche ca. 152 m² zzgl. 18 qm Schlafzimmer im Keller
- Baujahr 1974
- Baujahr Heizung: 2020
- Kaufpreis: 273.000 € (beide Wohnungen)

Instandhaltungsrücklage 31.12.2024:

ca. 15.000 €

Miteigentumsanteil:

346/1.000 (Beide Wohnungen)

ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 19.08.2035)
- Endenergiebedarf: 334,8 kWh/m²*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Strom-Mix, Holzpellets
- Baujahr: 1974

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Am Wald gelegen



erster Kaffee in der Sonne



hereinspaziert



Küche mit Terrasse



Badvergnügen



Wohnzimmer



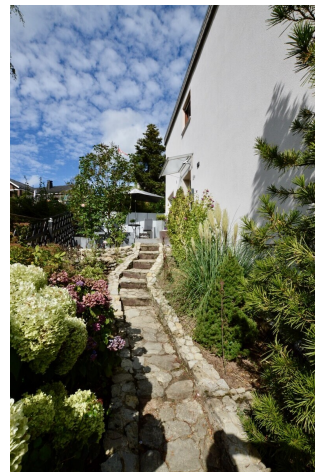
mit Holz heizen



Esszimmer mit Ausblick



Essen mit Ambiente



Ein Hauch von Natur



gemütlicher Garten



für die Gäste



Vielfältig nutzbar



Garten mit Charm



Eine Aussicht zum verlieben



Immobilien  Korte

Erdgeschoss WHG 1



Immobilien **Korte**

Grundriss WHG 5