Mitten in Neuenheerse - Wohnhaus mit Einliegerwohnung und nettem Friseursalon

33014 Bad Driburg / Neuenheerse

Details

ImmoNr	BD-NH-ST-5
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	228.000,00 €

Außen-Provision	4 % Maklercourtage inkl. MwSt
Wohnfläche	ca. 281 m^2
Nutzfläche	ca. 46 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 787 m²
Anzahl sep. WC	2
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	373,2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	09.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1956
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Befeuerung	Gas

Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,2 km
Dist. Grundschule (km)	0,3 km
Dist. Realschule (km)	7,6 km
Dist. Gymnasium (km)	0,2 km
Dist. Autobahn (km)	22 km
Dist. Zentrum (km)	0,3 km

Beschreibung

Dieses charmante und vielseitig nutzbare Generationenhaus überzeugt durch seinen großzügigen Grundriss, seine flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie die gelungene Kombination aus Eigenheim und zusätzlicher Mieteinnahme. Im Untergeschoss befindet sich ein seit Jahren etablierter Friseursalon, der stabile Einnahmen generiert. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Garagenstellplätze, praktische Abstellräume, einen Waschraum sowie einen Pausenbereich mit Küchenzeile und ein separates Kunden-WC. Die Hauptwohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und erstreckt sich großzügig über das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein helles, großzügiges Wohnzimmer als Mittelpunkt des Familienlebens. Die angrenzende Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl im Alltag. Ein besonderes Highlight ist die sonnige, idyllisch angelegte Terrasse, die direkt in den liebevoll gestalteten Garten führt. Umgeben von Stauden und Grün entsteht hier ein ruhiger Rückzugsort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im 1. Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, darunter ein Raum, der aktuell als Atelier genutzt wird und viel kreativen Freiraum bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zweites Badezimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein separates WC. Dank der vorhandenen Küchenanschlüsse besteht hier zudem Potenzial, diesen Bereich zu einer eigenständigen Wohneinheit auszubauen. Der Dachboden wurde vor vielen Jahren als zusätzlicher Bereich für die Kinder ausgebaut und ist über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar. Von hier aus eröffnet sich ein herrlicher Ausblick über die naturnahe Umgebung von Neuenheerse. Abgerundet wird das Angebot durch eine separate, ebenfalls vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Küche und Bad. Sie ergänzt das Gesamtkonzept ideal und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob für Familie, Gäste oder zur weiteren Vermietung.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegtem Zustand. Zwei Garagen bieten Platz für zwei Fahrzeuge und werden durch zwei weitere Stellplätze davor ergänzt. Die Immobilie überzeugt mit viel Raum und einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Eine Modernisierung der Fenster bietet zusätzliches Aufwertungspotenzial. Das familienfreundliche, idyllische Umfeld sorgt für eine ruhige Wohnatmosphäre, in der man sich schnell zuhause fühlt.

Lage

Dieses wunderschöne Wohnhaus liegt in Neuenheerse, einem charmanten Ortsteil von Bad Driburg, und bietet ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Direkt nebenan sorgen ein kleiner 24/7-Laden für den täglichen Bedarf sowie das gemütliche „Landgasthaus Ikenmeyer“ für ein komfortables und alltagsnahes Wohngefühl. Ergänzt wird die sehr gute Nahversorgung durch einen fußläufig erreichbaren, liebevoll geführten Blumenladen sowie das ebenfalls bequem zu Fuß erreichbare Gymnasium St. Kaspar. Auch die Grundschule St. Walburga befindet sich in direkter, fußläufiger Nähe und rundet das familienfreundliche Umfeld ideal ab. Der katholische Kindergarten St. Josef liegt ebenfalls in direkter Nähe und unterstreicht die hervorragende Infrastruktur für Familien mit Kindern. All das liegt praktisch direkt vor der Haustür und macht den Alltag hier besonders bequem, unkompliziert und angenehm wohnlich. Die naturnahe Umgebung lädt zudem zu erholsamen Ausflügen ein. Der Teutoburger Wald mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Gleichzeitig ist die Anbindung sehr gut. Die Innenstadt von Bad Driburg mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Angeboten erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Ein Zuhause für alle, die Ruhe, kurze Wege und Natur harmonisch miteinander verbinden möchten.

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. 787 m^2
- Wohnfläche ca. 281,07m^2
- Baujahr ca. 1956
- 7 Zimmer, 2 Bäder, 2 WC’s
- 1 Terrasse, 1Balkon
- Vollkeller, 2 Garagen, 2 Stellplätze
- Kaufpreis: 228.000 €

ENERGIEAUSWEISDATEN:
- Energiebedarfsausweis (gültig bis 09.03.2036)
- Endenergiebedarf: 373,2 kWh/m^2*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Gas

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

- Baujahr: 1956

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Schlafzimmer

Mitten in Neuenheerse

Badezimmer

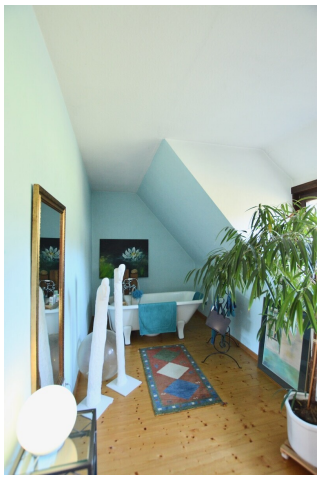
Wohnzimmer

Küche

Echtholzboden

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

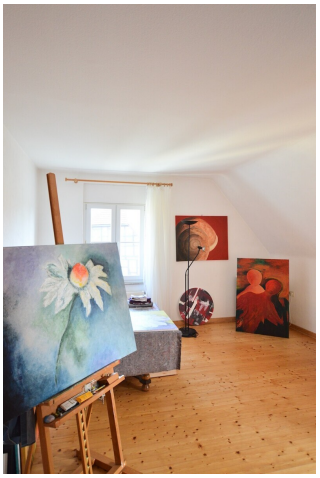
Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com



Wohlfühloase

WC

Schlafzimmer



Atelier

wunderschöner Garten

Friseursalon

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Zeit zum Entspannen

Lädt zum Verweilen ein

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Grundriss 1.OG

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Grundriss 2.OG

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com