Extertal – Almena

Viel Raum für Ihre Ideen – vielseitiges Wohnhaus mit außergewöhnlichem Potenzial

Objektnummer: 26336060



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1238 m²

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Auf einen Blick

Objektnummer	26336060
Wohnfläche	ca. 227 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1943
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	315.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 189 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	279.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1945

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

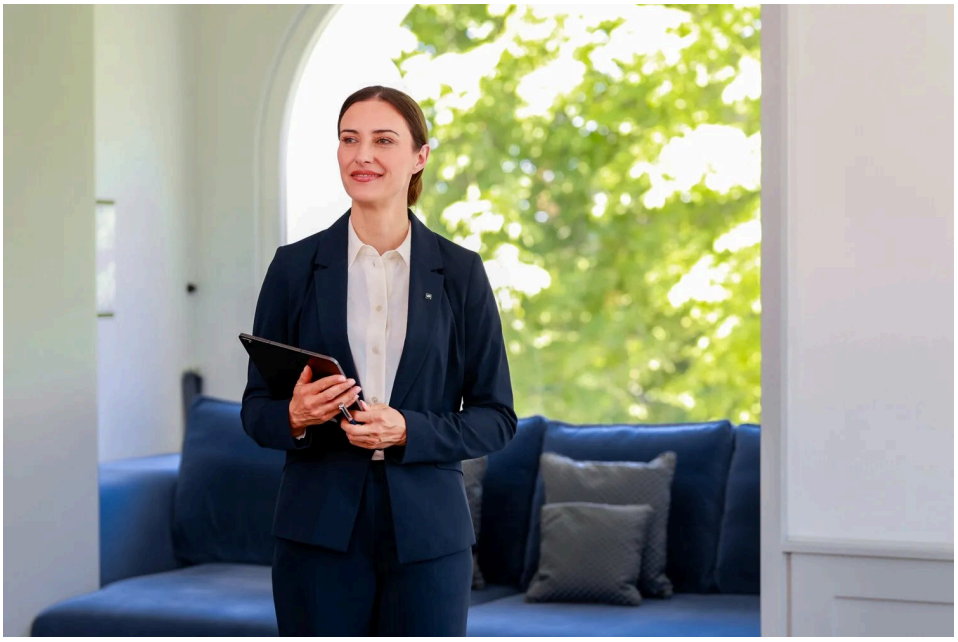
Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie

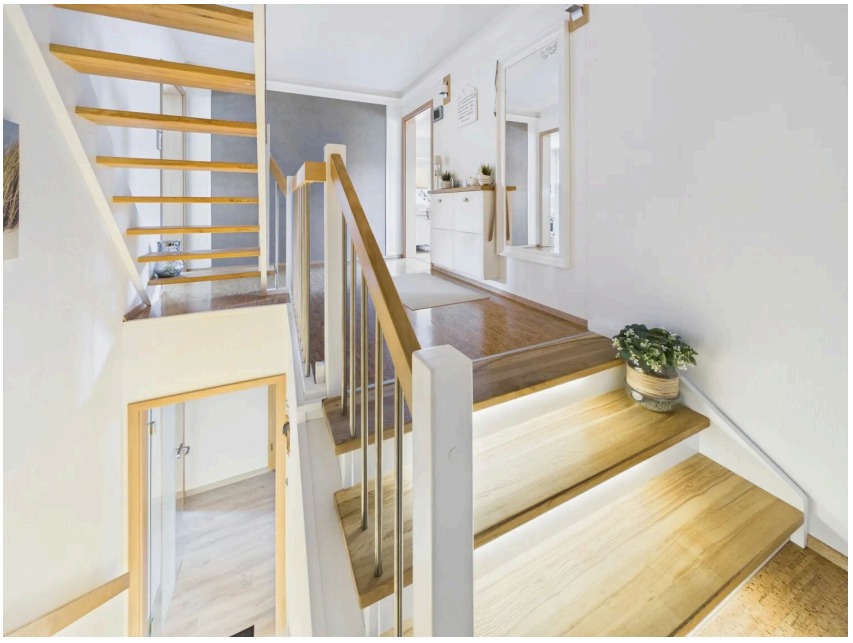




Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie

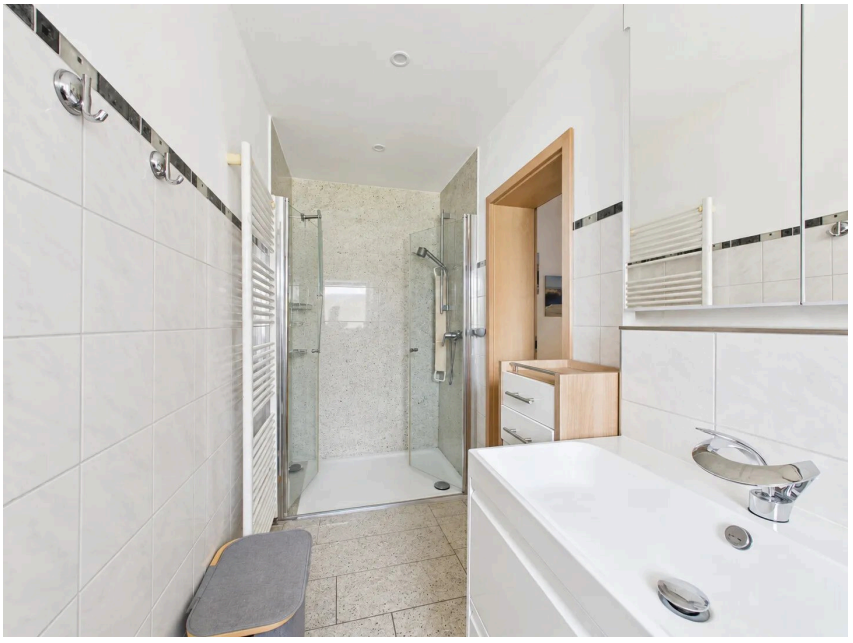




Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

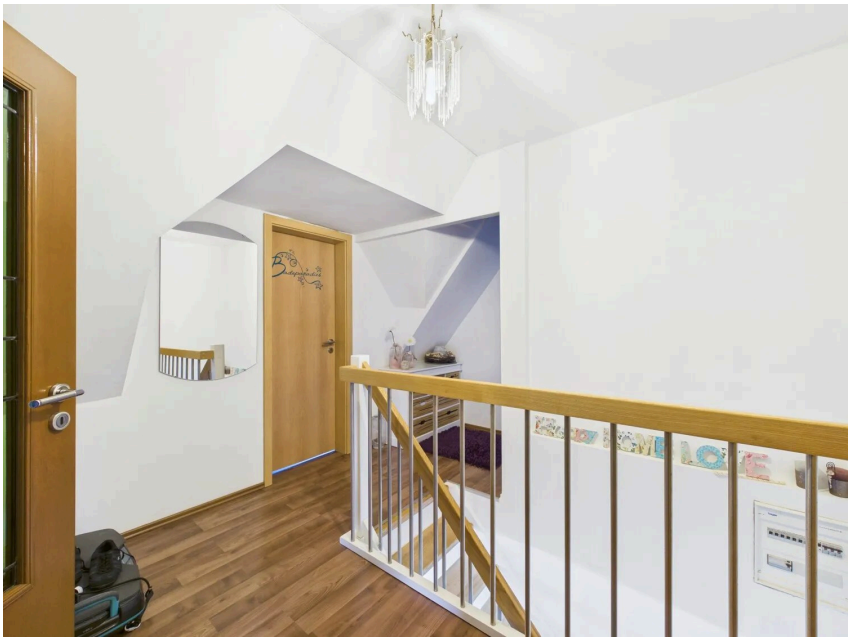
Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie

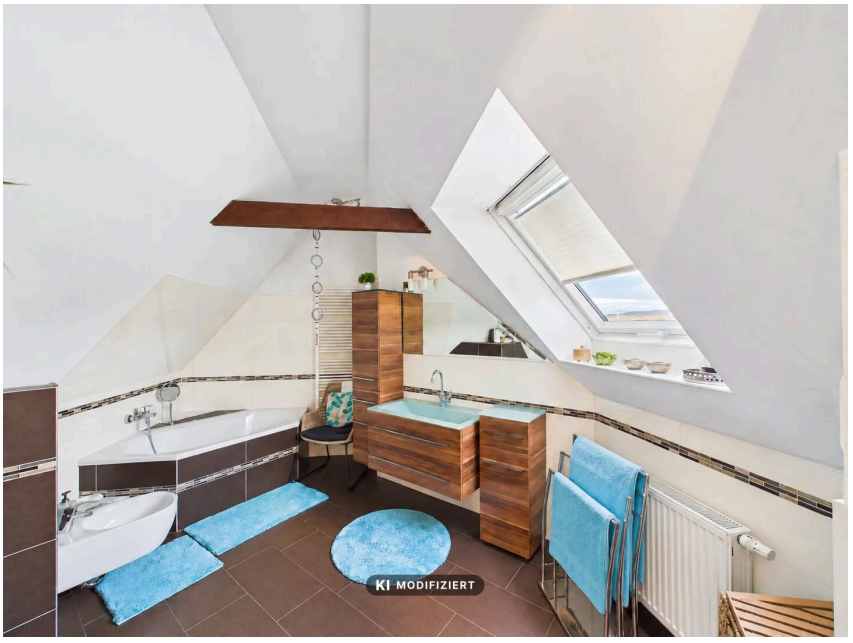




Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

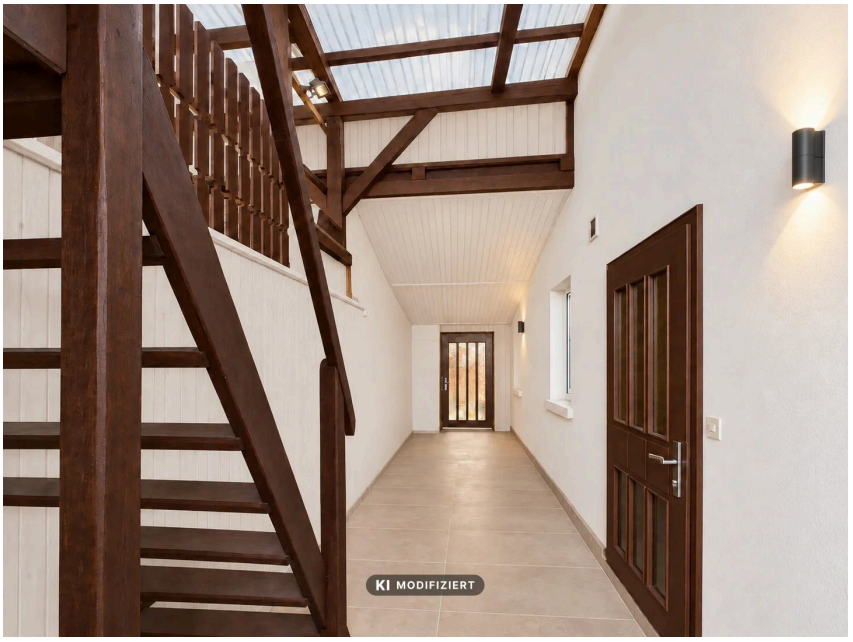
Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

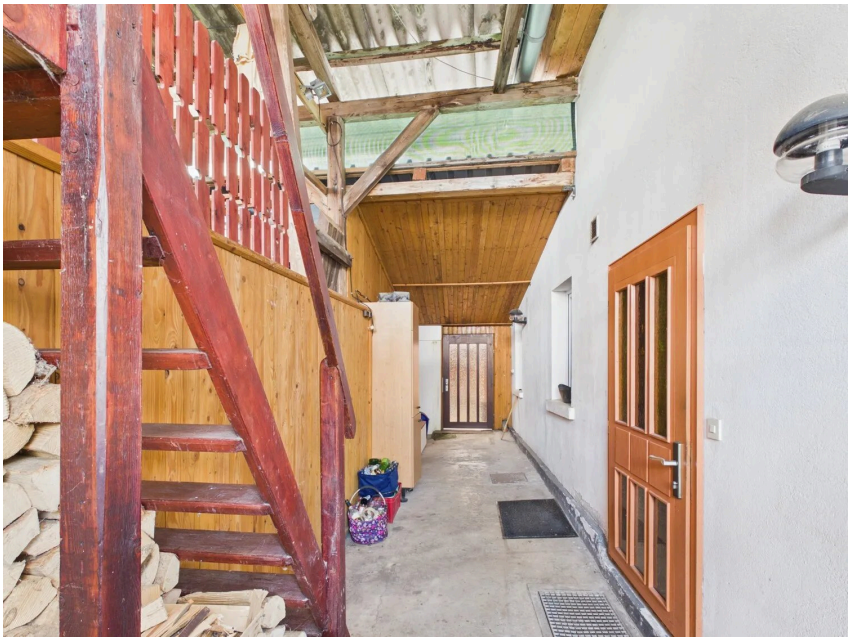
Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Die Immobilie





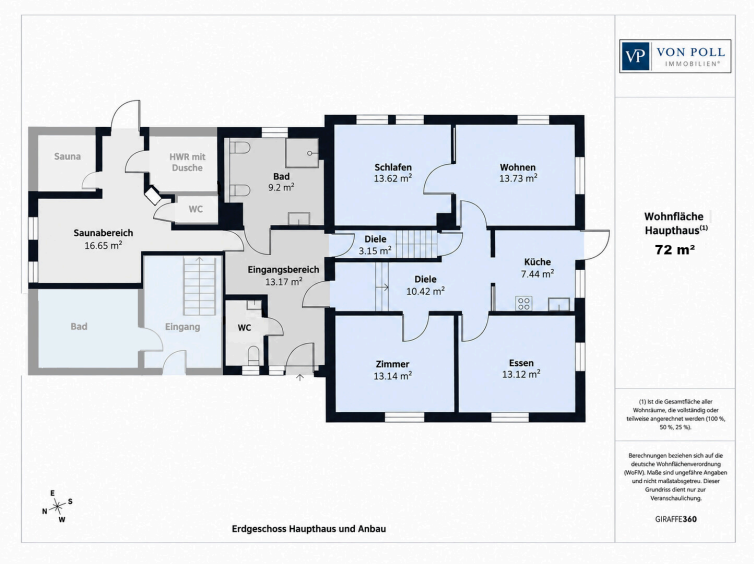
Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

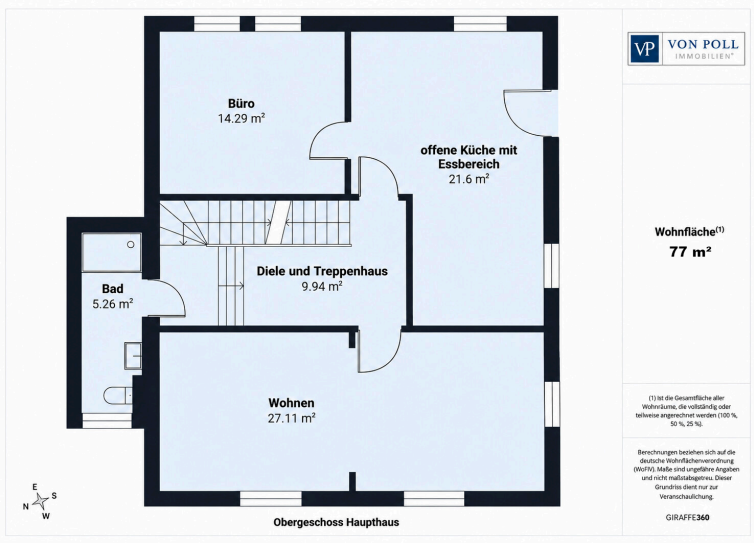
Die Immobilie

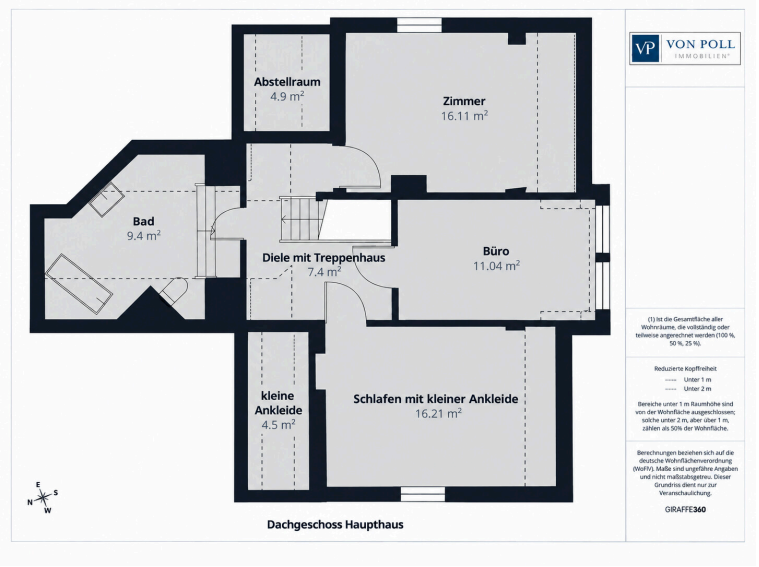


Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

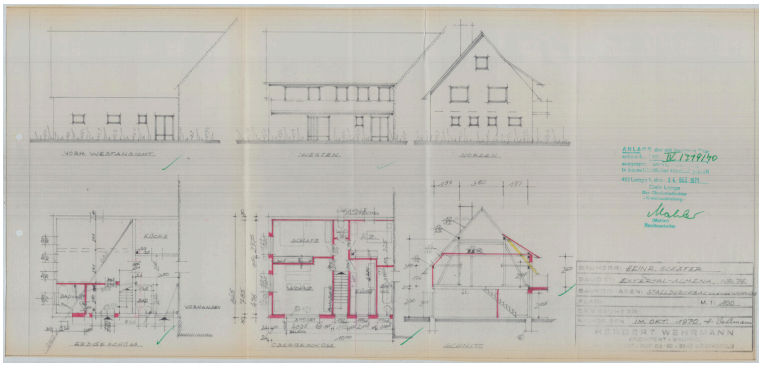
Grundrisse

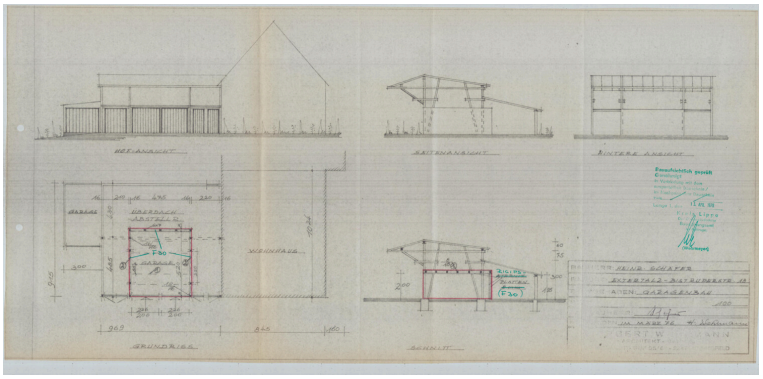


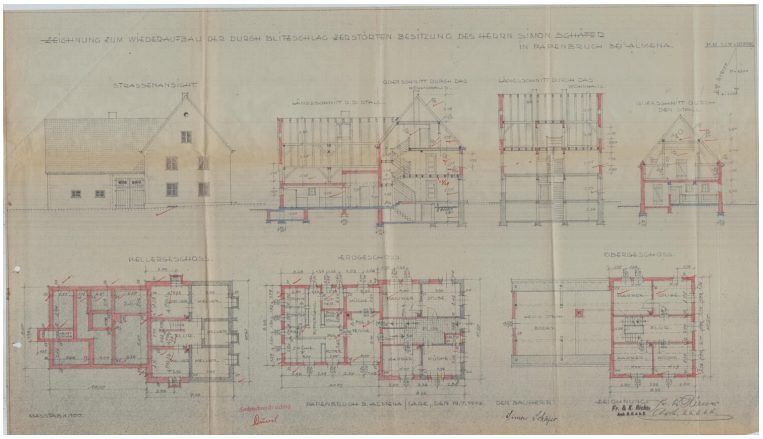




Dachgeschoss Haupthaus







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Ein erster Eindruck

Viel Platz, viel Grün, viele Möglichkeiten – Ihr neues Zuhause in Extertal-Almena

Sie suchen ein Zuhause, in dem die ganze Familie Platz findet und in dem Sie trotzdem Raum für eigene Ideen haben? Dann sollten Sie sich dieses vielseitige Anwesen genauer ansehen.

Das Anwesen liegt auf einem rund 1.238 m² großen Grundstück direkt an Wiesen und Feldern sowie mit Blick auf die bewaldeten Hügel des Extertals. Hier erwarten Sie ein großzügiges Haupthaus, ein Anbau mit separater Wohnung und ein großes Grundstück, auf dem ein wundervoller Garten entstehen kann. Das Haus wurde über die Jahre gut instand gehalten und saniert. Es befindet sich in einem überwiegend sehr gepflegten Zustand und lässt trotzdem Potenzial, um eigene Wohnwünsche umzusetzen.

Mit ca. 227 m² Wohnfläche, verteilt auf das Erd- und Obergeschoss des Haupthauses sowie das Obergeschoss des Anbaus, haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Da das Haupthaus zuletzt von zwei Familien bewohnt wurde, gibt es sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss jeweils eine eigene Küche. Beide Küchen werden mitverkauft.

Das Dachgeschoss des Haupthauses wurde ebenfalls wohnlich ausgebaut und verfügt über ein helles, modernes Bad sowie drei gut geschnittene Zimmer. Nutzen Sie diesen Bereich ganz individuell nach Ihren Bedürfnissen. Bitte beachten Sie: Eine offizielle Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnraum hat bislang nicht stattgefunden. Das Dachgeschoss ist daher als Nutzfläche zu betrachten und in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten.

Die separate Wohnung im Obergeschoss des Anbaus hat einen eigenen Hauseingang. Sie verfügt über drei Zimmer, eine Küche, einen Balkon sowie ein Bad im Erdgeschoss und ist derzeit vermietet.

Darüber hinaus bietet das Anwesen weitere Nutzflächen. Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich ein frisch saniertes, modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, das von den Bewohnern des Haupthauses genutzt wird. Ein eigener Saunabereich mit WC und eine Dusche im angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Räume bieten Platz für Hobby, Werkstatt und Lager. Der Keller bietet ebenfalls reichlich Stauraum für Ihr Hab und Gut.

Auch im Außenbereich lässt das Anwesen kaum Wünsche offen. Das großzügige Grundstück mit Rasenflächen, Obstbäumen, Gewächshaus und überdachter Terrasse

lädt zum Gärtnern, Grillen und Entspannen ein. In der alten Scheune wurde nachträglich eine Doppelgarage eingebaut. Darüber liegt ein großer, überdachter Bereich mit weitem Blick über die Felder, ideal für eine gemütliche Lounge an lauen Sommerabenden. Eine weitere Doppelgarage sowie eine großzügige Hoffläche mit Platz für ca. 6 Pkw runden das Angebot ab.

Mehrgenerationenhaus, Familiendomizil mit vermieteter Einheit oder Ihr ganz persönliches Wohnprojekt: Dieses Anwesen passt sich Ihren Plänen an und bietet die ideale Grundlage für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag der Energieausweis noch nicht vor, wird aber zum Besichtigungstermin nachgereicht.

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Ausstattung und Details

Raum für mehrere Generationen
Diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung. Helle Wohnräume, mehrere Wohnbereiche und zahlreiche Zusatzräume bieten viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Das Haupthaus eignet sich für eine größere Familie, die gemeinsam in einem offenen, weitläufigen Zuhause leben möchte. Mit der separat zugänglichen Wohnung im Anbau kommt eine eigenständige Einheit hinzu, die Eltern, erwachsenen Kindern oder Mietern Privatsphäre bietet.
Das Haupthaus
Im Erdgeschoss liegen vier helle, gut geschnittene Zimmer, die derzeit als Wohn-, Schlaf- und Esszimmer genutzt werden und sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen. Die Räume sind mit wohnlichen Holzoptik-Böden ausgestattet. Die separate Küche mit schicker Einbauküche hat direkten Zugang zur windgeschützten, überdachten Terrasse. Das neue Bad mit ebenerdiger Dusche ist zeitgemäß gestaltet und über drei Stufen erreichbar. Von der Diele führt eine hochwertige Holztreppe mit stimmungsvoller LED-Beleuchtung ins Obergeschoss.
Dort erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohnbereich. Der Korkboden verleiht den Räumen eine warme, gepflegte Atmosphäre. Das helle Wohnzimmer mit freistehendem Kaminofen lädt zum Verweilen ein, und die offene Küche mit moderner Einbauküche und angrenzendem Essbereich bietet Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen. Ein zusätzliches Zimmer, aktuell als Büro genutzt, rundet die Etage ab. Das kleine, neu gestaltete Duschbad ist über drei Stufen erreichbar.
Eine weitere schöne Holztreppe führt ins wohnlich ausgebaute Dachgeschoss. Dort befinden sich ein als Schlafzimmer genutzter Raum mit separater kleiner Ankleide, weitere frei nutzbare Zimmer und ein schickes Bad mit Eckbadewanne. Hier finden Eltern, Kinder oder Gäste zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten.
Die Wohnung im Anbau
Im Obergeschoss des Anbaus liegt eine klassische Drei-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang, die derzeit vermietet ist. Das helle Wohnzimmer führt auf den überdachten Holzbalkon. Zur Wohnung gehören außerdem eine Küche und ein Gäste-WC. Das Bad befindet sich neben dem Eingangsbereich im Erdgeschoss. Der überdachte Balkon bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Platz mit weitem Blick über Wiesen und Felder.
Die Wohnung lässt sich vielseitig nutzen: als Mietobjekt oder als eigener Wohnbereich für Eltern oder erwachsene Kinder, die ganz in der Nähe der Familie leben und trotzdem ihre Privatsphäre behalten möchten.
Weitere Räume und Außenbereich
Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich ein Saunabereich, an den ein Hauswirtschaftsraum mit Dusche und ein eigenes WC angrenzen. Das voll unterkellerte Haupthaus bietet zusätzlichen Stauraum. Zum Anwesen gehören außerdem ein Nebengebäude mit Garagen und offenem Dachbereich, der weitere

Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sowie eine Fertiggarage mit zwei Pkw-Stellplätzen. Das rund 1.238 m² große Grundstück bietet viel Raum für eigene Gartenideen. Ob ein ertragreicher Nutzgarten, farbenfrohe Staudenbeete oder naturnahe Hecken und Blühflächen, die Vögeln und Insekten wertvollen Lebensraum bieten: Hier lässt sich ein Garten gestalten, der sowohl den persönlichen Bedürfnissen als auch der heimischen Tierwelt gerecht wird. Durch eine geschickte Bepflanzung können zudem geschützte, wenig einsehbare Gartenbereiche entstehen.

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Alles zum Standort

Extertal liegt im nordlippischen Bergland und ist geprägt von einer abwechslungsreichen Landschaft mit Wiesen, Feldern und ausgedehnten Waldgebieten. Die Gemeinde besteht aus zwölf Ortsteilen und bietet insbesondere für Naturfreunde zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Almena in ländlich geprägter Umgebung. Sowohl zur Vorder- als auch zur Rückseite des Hauses eröffnen sich weite Ausblicke auf die umliegende Wiesen- und Feldlandschaft.

Almena verfügt über einen Kindergarten mit Familienzentrum. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich unter anderem im nahegelegenen Bösingfeld, dem Verwaltungszentrum der Gemeinde Extertal.

Über die Buslinie 801 bestehen Verbindungen zwischen Almena, Bösingfeld und Rinteln. Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung ein gut ausgebautes Wanderwegenetz und vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur.

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26336060 - 32699 Extertal – Almena

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0
E-Mail: detmold@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com