

Hövelhof

# Großzügige Doppelhaushälfte im Grünen – Viel Platz und Natur

????????? ??????????: 24040048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 242 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 12.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	24040048	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 242 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	1		
????? ??????????????	1982	????????	??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

????????????? ???????????

???? ????????????	?????????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	14.05.2024	??????????????	
??????????????????		????????	73.45 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	?????????????	??????????????	
		?????????????	B
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1982
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ?????????



???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ?????????



???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ?????????



???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ?????????



???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ?????????



???????? ?????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ????????



???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 24040048 - 33161 Hövelhof

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Doppelhaushälfte besticht durch eine großzügige Wohnfläche von 242 Quadratmetern. Vier geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seinen einladenden Kamin, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Direkt an das Wohnzimmer angrenzend, befindet sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Süd-West-Ausrichtung. Hier können Sie die Sonne den ganzen Tag über genießen und sich in einer Oase der Ruhe entspannen. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Raumangebot wird zudem durch die Bäder, ein Büro/Gästezimmer im Erdgeschoss und diverse Abstellräume und einem Hauswirtschaftsraum optimal ergänzt.

Direkt an den Wintergarten der Doppelhaushälfte schließt sich ein idyllischer Bauerngarten an, der zur Selbstversorgung mit frischen Kräutern und Gemüse einlädt. Die Streuobstwiese mit altem Baumbestand bietet außerdem eine Fülle von Obstsorten und ist ein Paradies für Naturliebhaber, Hobbygärtner oder Landwirte. Auf dem rund 12.000 Quadratmeter großem Grundstück befinden sich zudem eine geräumige Scheune, eine Doppelgarage mit zeitgemäßer Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie eine Photovoltaikanlage die für modernen Komfort und Nachhaltigkeit sorgt. Für Interessierte besteht zudem die Möglichkeit weitere Landwirtschaftliche Flächen, darunter Weideland und Ackerfläche mit einer zusätzlichen Größe von rund 6 Hektar zu erwerben.

???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

????????????????? ??? ??????????

- Doppelhaushälfte mit ca. 242 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kamin
- Wintergarten
- Photovoltaikanlage
- Doppelgarage
- Scheune

???????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

??? ??? ??? ????????????

Hövelhof ist eine bekannte und beliebte Wohngegend um Paderborn. Hier finden Sie alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs nur wenige Minuten vom Objekt entfernt. Ebenso sind verschiedene Kitas und Bildungseinrichtungen vorhanden. Für Berufspendler ist der kurze Arbeitsweg nach Paderborn mit dem Auto nur ca. 16 km entfernt und bietet durch die A33 eine perfekte und schnelle Anbindung nach Bielefeld und Paderborn. Auch Naherholungsgebiete sind nur unweit in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten für Sie einen schönen Ausgleich zum Alltag.

??????? ???????: 24040048 - 33161 Hövelhof

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

????????? ??????????: 24040048 - 33161 Hövelhof

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)