

Nieheim

# Schönes Einfamilienhaus am Enskeberg !

????????? ??????????: 24292009



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

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 654 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

???????? ??????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24292009	????? ???????	225.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ??????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	?????????	????????
?????????????? ??? ???????????	5	??????????????	???????????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1966	??????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	368.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????	
??????????????	24.02.2034	????????????	H
??????????????????		????????????????	
????????? ???		????????????	
????? ????????????	?????	????????????	

???????? ??????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ?????????



???????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ????????



???????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

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



???????? ??????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

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

???????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ????????



???????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

?? ????????



??????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 654 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Aufteilung der Räume ist praktisch und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Außerdem ist ein schöner offener Kamin im Wohnbereich vorhanden. Einige Räume sind mit Echtholzparkett ausgestattet, welches für eine wohnliche und edle Atmosphäre sorgt. Das Haus ist auch sonst in einem guten Zustand und bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Garten bietet genügend Platz für Gartenliebhaber und lädt zum Verweilen im Freien ein. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit Potenzial, die sich ideal für eine Familie eignet. Interessenten haben die Möglichkeit, das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

??????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

- Offener Kamin
- Echtholzparkett

??????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem zentralen Wohngebiet östlich der Innenstadt von Nieheim. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und noch vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind ca. 800 m entfernt. Nieheim ist eine Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Höxter. Nieheim hat insgesamt 6.000 Einwohner. Die nächst größeren Städte sind Detmold (ca. 27 km) und Paderborn (ca. 31 km).

??????? ????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 368.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24292009 - 33039 Nieheim

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

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

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16 Detmold  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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