

Hövelhof

# Großzügige Doppelhaushälfte im Grünen – Viel Platz und Natur

*Property ID: 24040048*



**PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 12.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 24040048    |
| Living Space         | ca. 242 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 6           |
| Bedrooms             | 4           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1982        |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 530.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Electro    | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 14.05.2024 | Final energy consumption                             | 73.45 kWh/m²a                  |
| Power Source                   | Electric   | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1982                           |



Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## The property



Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## The property





Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## The property





Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## The property





Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## The property





Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## The property



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)



Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## A first impression

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.

Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## Details of amenities

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



Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## All about the location

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.

Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 24040048 - 33161 Hövelhof

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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