

Lichtenau

# Einfamilienhaus im ruhigen und idyllischen Lichtenau Herbram

????????? ??????????: 24040068



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

???? ??????: 150.000 EUR • ??????????: ca. 184 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 399 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 24040068            |
| ???????????          | ca. 184 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 5                   |
| ????????????? ???    | 3                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 1                   |
| ????? ?????????????? | 1906                |

|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????   | 150.000 EUR                                                                           |
| ??????          | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????      | ????????                                                                              |
| ??????????????? |                                                                                       |
| ?????????       | ?????????????????<br>??????????                                                       |

??????? ???????: 24040068 - 33165 Lichtenau

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

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ?????                 |



??????? ???????: 24040068 - 33165 Lichtenau

?? ???????





??????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

?? ????????



??????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

?? ????????





??????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

?? ????????





??????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

?? ????????



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)

??????? ???????: 24040068 - 33165 Lichtenau

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der ruhigen Gemeinde Lichtenau. Dieses zweigeschossige, teilweise unterkellerte Haus wurde 1906 als Hofstelle errichtet und wurde zwischen 2000 und 2005 umfassend modernisiert. Die ehemaligen Stallungen wurden in Wohn- und Lagerflächen umgebaut, wobei der Charakter des Hauses erhalten blieb. Neue Fenster mit Isolierverglasung sorgen für eine bessere Energieeffizienz.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> bietet eine individuelle Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses und wird durch einen gemütlichen Kaminofen ergänzt, der für wohlige Wärme sorgt. Das Haus verfügt über zwei Schlafzimmer, zwei Durchgangszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und einem praktischen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche. Ein Highlight ist die großgeschnittene Deele, welche als Empfangsbereich für Gäste und Familie dient. Zudem ist im Obergeschoss noch weitere Ausbaureserve Vorhanden, falls weitere Wohn- und Schlafräume benötigt werden sollten.

Das Grundstück von ca. 399 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Spielen ein. Ein gepflegter Garten sowie eine Terrasse bieten ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte im Freien. Die ruhige Lage des Hauses macht es ideal für Familien und Naturliebhaber.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Exposéeerstellung lag noch kein Energieausweis vor. Dieser wird zur Besichtigung nachgereicht.

??????? ???????: 24040068 - 33165 Lichtenau

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

- Zwei Kaminöfen
- Zentralheizung (Öl)
- Einbauküche
- Garten komplett eingezäunt
- Eigene Stellplätze vor dem Haus



??????? ???????: 24040068 - 33165 Lichtenau

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

Lichtenau in Westfalen liegt im Naturpark Teutoburger Wald und Eggegebirge sowie am Übergang zur Paderborner Hochfläche. Die vielfältigen Landschaften mit idyllischen Wanderwegen gehören zum kulturellen Reichtum der Region. Vor allem das Kloster Dalheim lädt mit seinen herrlichen Gärten und interessanten Ausstellungen zu einem besonderen Ausflug ein. Die Paderborner Hochfläche wird durchzogen von zahlreichen Wasserläufen in idyllischen Tälern. Die Immobilie liegt am Rande der Stadt, das Zentrum erreichen Sie mit dem Auto in 10 Minuten. Hier finden sich mehrere Supermärkte, diverse Dienstleister und ein kulturelles Angebot. In Lichtenau gibt es mehrere Sportvereine, ein Freibad und ein Naturbad. Die Stadt bietet zwei Grundschulen in Lichtenau und eine in Atteln sowie je eine Haupt- und Realschule in Lichtenau an. Gymnasien gibt es in Paderborn (rund 20 Minuten Autofahrt entfernt), Büren und Bad Driburg-Neuenheerse. Für die frühkindliche Bildung ist die Stadt Trägerin von sieben kommunalen Kindergärten. Der Ort liegt an der Bundesstraße 68, auf der im Nordwesten Paderborn und im Südosten Scherfede bei Warburg erreicht werden kann. Die L817 führt in südwestlicher Richtung zur A 44 und im Nordosten in Richtung Bad Driburg. Regionalbusse der Bahnbus Hochstift GmbH fahren im regelmäßigen Taktverkehr nach Paderborn, aus Paderborn kommende Schnellbusse fahren weiter bis Warburg. An Wochenenden und vor ausgewählten Feiertagen verkehren Nachtbusse aus Paderborn bis Lichtenau. Ortsbusse verbinden die Stadtteile untereinander. Nächstgelegene Bahnhöfe sind Paderborn Hbf (etwa 20 km entfernt), Altenbeken (etwa 14 km entfernt) sowie Warburg (etwa 24 km entfernt).

??????? ???????: 24040068 - 33165 Lichtenau

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

**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.

??????? ?????????: 24040068 - 33165 Lichtenau

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

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

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

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

---

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