Bad Pyrmont

# Jugendstilvilla mit vielseitiger Einliegerwohnung und parkähnlichem Garten

***CODICE OGGETTO: 25241001***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 750.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 390 $m^2$ • **VANI:** 16 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.843 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25241001 |
| Superficie netta | ca. 390 m² |
| Tipologia tetto | a falde spezzate |
| Vani | 16 |
| Camere da letto | 8 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 1921 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 750.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023 |
| Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 174 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |
| Classe Energetica | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

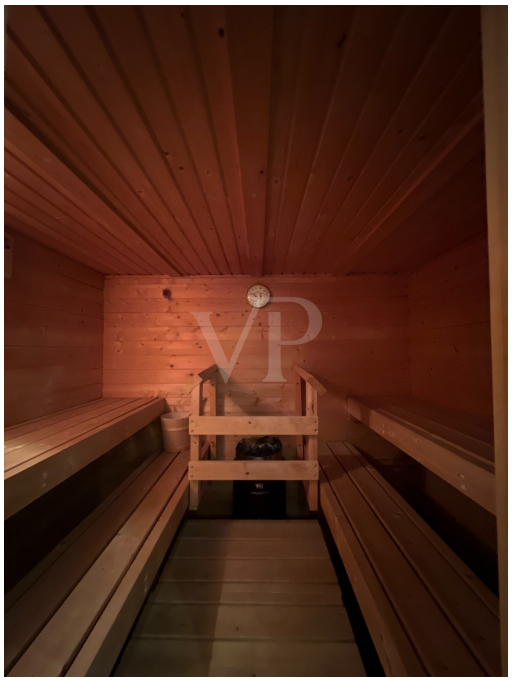
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

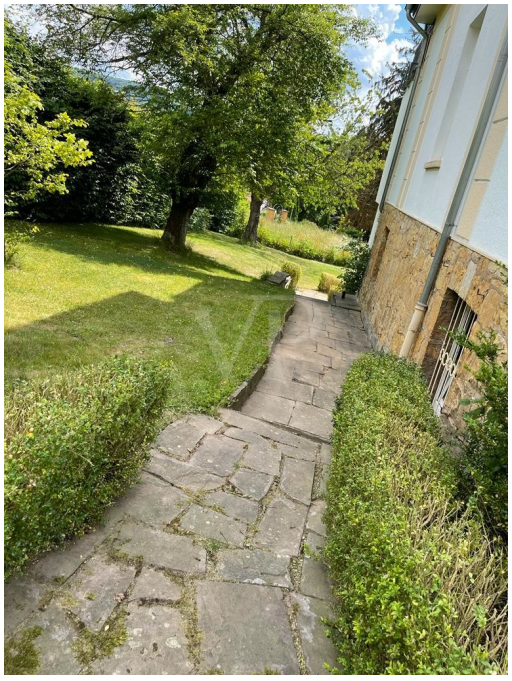
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

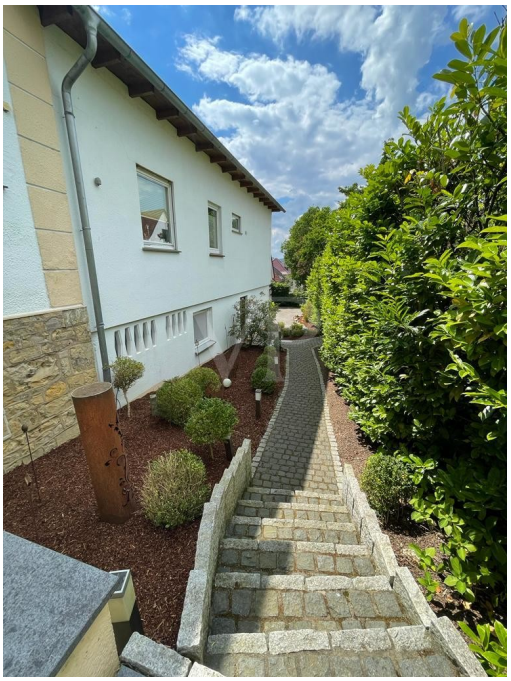
**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

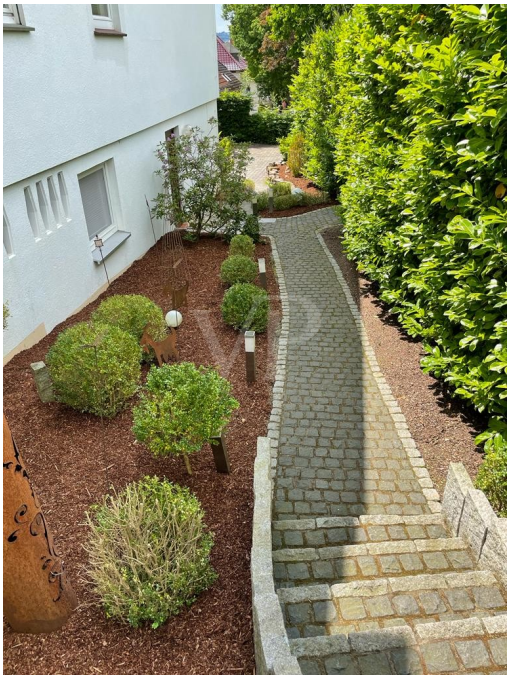
# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

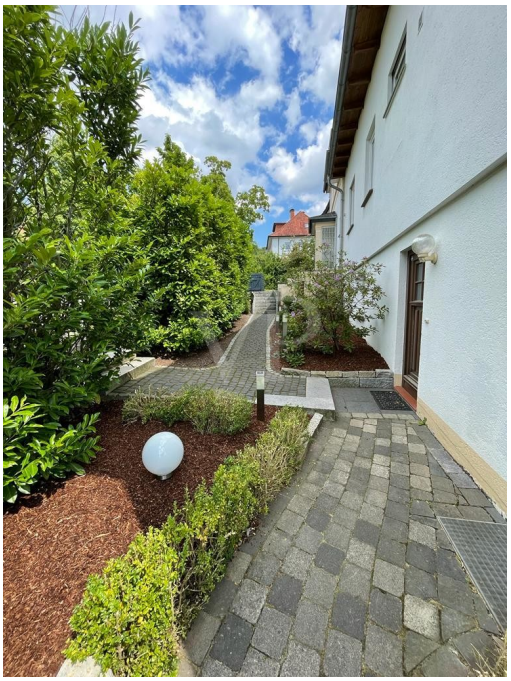
# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

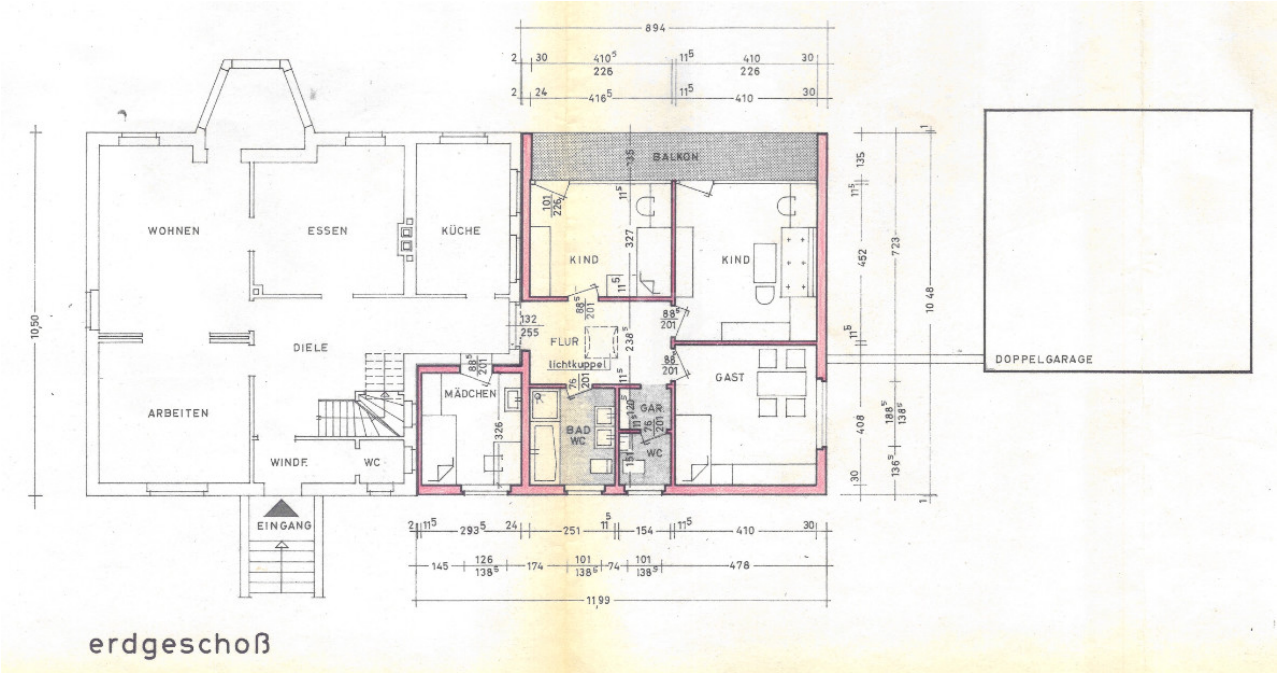
# La proprietà

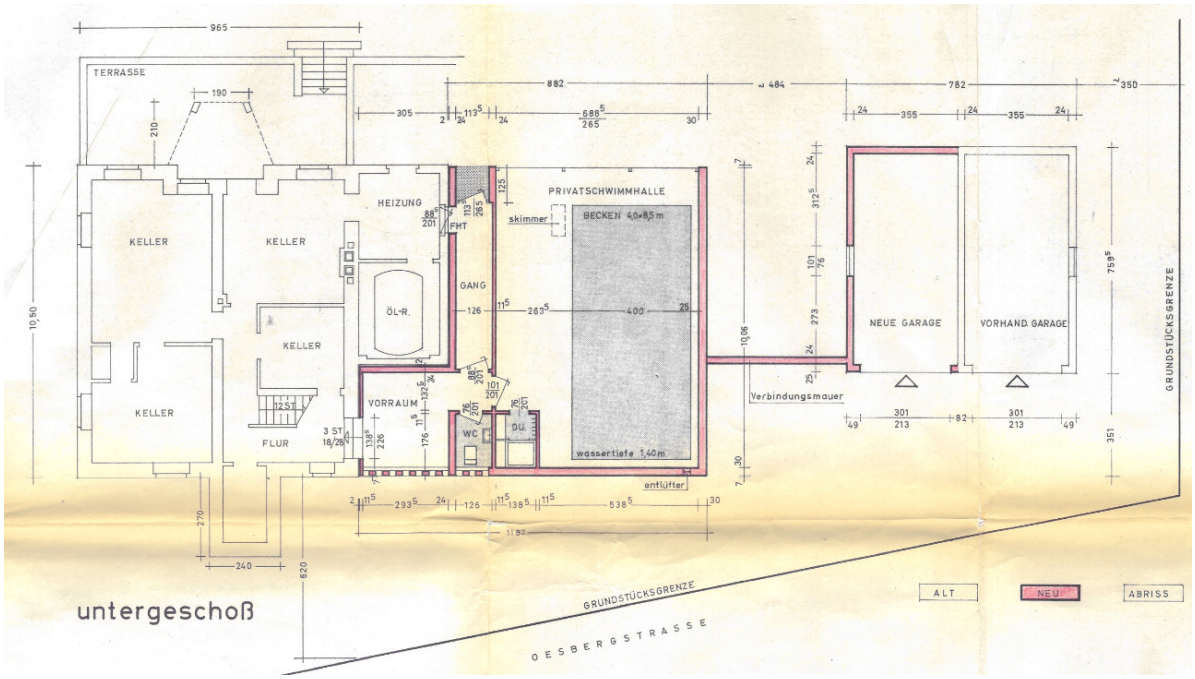
**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

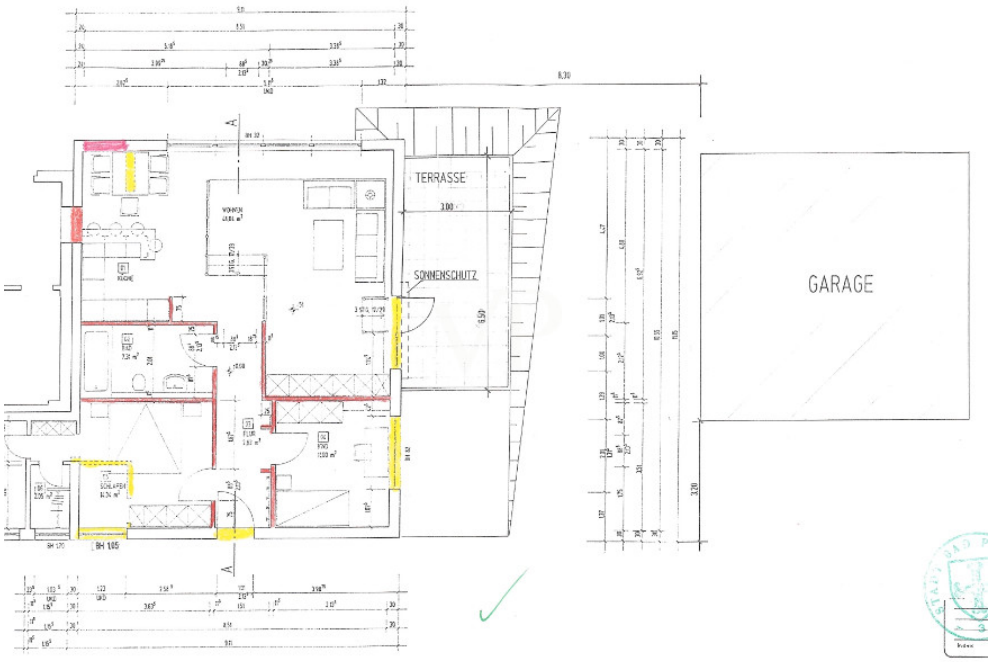
# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# Una prima impressione

Diese prachtvolle Jugendstilvilla in Bad Pyrmont verkörpert den Charme und die Eleganz einer vergangenen Epoche, kombiniert mit modernem Komfort. Das exquisite Anwesen befindet sich in bester Lage des mondänen Kurortes, eingebettet in eine malerische Umgebung mit historischem Flair und gleichzeitig in zentraler Nähe zu den berühmten Heilquellen, dem herrlichen Kurpark und den kulturellen Highlights der Stadt. Die 1921 erbaute Immobilie spiegelt den zeittypischen Jugendstil wider und wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und ergänzt. Die letzte größere Renovierung fand im Jahr 2023 statt, bei der die Außenfassade komplett neu gestaltet wurde. Die Wohnfläche von ca. 400 m² bietet mit insgesamt 9 Zimmern, davon 5 Schlafzimmer und 3 Bäder, äußerst großzügige Wohnverhältnisse. Die Innenräume zeichnen sich durch hochwertige Materialien aus: Granit, elegantes Parkett, Dielen, Teppichböden und Fliesen sorgen für ein gehobenes Wohnambiente in allen Wohnbereichen. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht die Nutzung einer Einliegerwohnung, die sich ideal zur Unterbringung von Familienangehörigen, als Büro-/Praxisfläche oder zur Vermietung eignet. Das großzügige Grundstück von ca. 1843 m² bietet mit seinem angelegten Garten und altem Baumbestand viel Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Ein exklusiver Gartenpavillon bildet eine reizvolle Ergänzung zur großzügigen Terrasse und den zwei Balkonen, die alle einen erholsamen Blick in die grüne Umgebung des Emmertals mit seinen sanften Hügeln bieten. Direkt von der Terrasse aus können Sie den berühmten Lügder Osterräderlauf bewundern. Das traditionelle Spektakel, bei dem brennende Holzräder die Hänge hinunter rollen, ist ein einmaliges Erlebnis und symbolisiert seit Jahrhunderten den Frühlingsanfang. Genießen Sie dieses faszinierende Schauspiel vor der malerischen Kulisse des Emmertals - bequem aus der ersten Reihe, ohne Ihr Haus verlassen zu müssen. Eine Ölzentralheizung mit einem Tankinhalt von 25.000 Litern sorgt für eine effiziente Beheizung bei einem Verbrauch von ca. 3.000 Litern pro Jahr. Weitere bauliche Maßnahmen zur Modernisierung der Immobilie waren 1994 der Teilneubau des Anbaus, 2003 die Renovierung des Anbaus, 2005 der Einbau neuer Fenster im Haupthaus, 2008 der Einbau einer modernen Küche, 2018 die Erneuerung des Daches und 2020 die komplette Innenrenovierung inklusive neuer Innentüren. Die Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen von Bad Pyrmont, einem bekannten Kurort, der neben heilenden Quellen und einem wunderschönen Kurpark auch eine Vielzahl kultureller Veranstaltungen zu bieten hat. Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie und viele weitere Annehmlichkeiten des Stadtlebens sind bequem zu Fuß erreichbar. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügige Wohnflächen und eine harmonische Verbindung von historischer Architektur mit modernem Komfort legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der Eigentümer keine persönlichen Anfragen wünscht. Wir bitten daher um Ihr Verständnis und respektieren Sie bitte die Privatsphäre des Eigentümers. Ferner bitten wir um Verständnis, dass wir vor einer möglichen Besichtigung eine objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank benötigen. Dies dient der Wahrung eines effizienten und zielgerichteten Besichtigungsprozesses. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# Dettagli dei servizi

- neuwertige, luxuriöse Immobilie
- hochwertige Materialien der Bodenbeläge mit Granit, Parkett, Dielen, Teppich, Fliesen
- großzügige Wohnverhältnisse
- flexible Nutzung der Einliegerwohnung (Vermietung, Familienmitglieder, Büro, Praxis)
- angelegter Garten mit altem Baumbestand
- exklusiver Gartenpavillon
- zwei Balkone, großzügige Terrasse
- Ölheizung mit 25.000 Liter Ölvorrat (Verbrauch ca. 3.000l/p.a.)
- Familienhaus der Extraklasse
- Entstehungsgeschichte:

1921 Baujahr der Immobilie
1928 Neubau Garage und Gartenpavillon
1961 erster Anbau an das Haupthaus
1970 Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhausanbaus mit Hallenschwimmbad
1970 Erweiterung der Einzelgarage zu einer Doppelgarage
1970 Erweiterung des Wohnhauses um einen dritten Anbau, im KG Ölvorratstank/im EG Wohnzimmer
1994 Umgestaltung/Nutzungsänderung des Schwimmbades in Wohnraum
2003 Renovierung des Anbaus, inkl. neuem Dach
2005 neue Fenster im Haupthaus
2008 neue Küche
2018 neues Dach für das Haupthaus
2020 Innenausbau, Renovierung, neue Innentüren
2023 Außenfassade gestrichen

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# Tutto sulla posizione

Bad Pyrmont ist eine Kurstadt im schönen Weserbergland zwischen Hameln und Paderborn. Als Staatsbad ist sie ein traditionelles Kurbad mit vielen Einrichtungen von hohem internationalem Rang. Die Stadt besitzt einen bekannten Kurpark mit der größten Palmenfreianlage nördlich der Alpen. Besonders hervorzuheben ist das Museum im Schloss in Bad Pyrmont. Ein optisches historisches Highlight. Hier erlebt man Geschichte, erkundet Bad Pyrmont, fühlt Inspiration und geht auf Erkundung. Diverse Sonderausstellungen machen dieses zu einem besonderen Besuch. Auch der Tierpark in der Stadt ist eine willkommene Abwechslung für Jung und Alt. Zusammen mit dem Verein für Artenschutz setzt sich der Park für den Erhalt und Zucht bedrohter Tierarten, sowie den Erhalt der Lebensräume ein. Entdecken Sie die Tiere in der Natur. Ein Spielplatz rundet den schönen Tag dort ab. Hier, wo sonst Urlaube und Kuren stattfinden, könnte Ihr neues Zuhause sein. Öffentliche Verkehrsmittel: Aus Richtung Hannover: S5 von Hannover Hbf Richtung Paderborn (Fahrtzeit ca. 1 Std. nach Bad Pyrmont) Aus Richtung Paderborn: S5 von Paderborn Hbf Richtung Hannover Flughafen (Fahrtzeit ca. 50 Min. nach Bad Pyrmont) Ab Bahnhof Bad Pyrmont fahren regelmäßig Busse des Stadtverkehrs Richtung Zentrum (Linie 61/62). Die Linie 63 verkehrt innerhalb des Stadtgebiets. Anfahrt mit dem PKW: (A 2) Dortmund - Hannover bis Abfahrt Bad Eilsen, Richtung Rinteln, Barntrup, Bad Pyrmont (A 44) Dortmund - Kassel bis Abfahrt Wünnenberg - Haaren, Paderborn, B1 Richtung Hameln, Barntrup, Bad Pyrmont (A 7) Hannover - Kassel bis Abfahrt Seesen, B64 Richtung Hameln, Bad Pyrmont

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# Ulteriori informazioni

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**CODICE OGGETTO: 25241001 - 31812 Bad Pyrmont**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com