



OBJEKT 134299360

## Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche

32683 BARNTRUP ALVERDISSEN

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | [www.anding-immobilien.de](http://www.anding-immobilien.de)

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2000
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 290,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 300 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Heizung
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Marmor, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Pissoir, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	118,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

495.000,00 €

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding  
Büroleitung  
info@anding-immobilien.de

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus liegt im schönen Sonneborn einem Stadtteil von Barntrup

Das Haus wurde 2000 erbaut und verfügt neben dem Erd- und Obergeschoss über ein voll ausgebautes Dachgeschoss.

Beim betreten der Immobilien fällt der Blick auf ein großzügiges lichtdurchflutetes Foyer mit großem Kaminofen. Eine kunstvoll geschwungene Treppe aus schwarzem Niro Granit führt auf eine offene Galerie ins Obergeschoß. Von hieraus erstreckt sich der Wohnbereich mit großem Wohn- und Esszimmer und einem ca. 36 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den Garten. Über eine Wendeltreppe geht es vom Balkon aus in den Garten.

Des Weiteren gibt es eine offene große Küche mit Essecke, Kochinsel und Stehtisch. Neben der Küche ist ein großer Abstell- und Vorratsraum.

Ein Gäste-WC mit Pissoir ist ebenfalls auf dieser Etage.

Vom Obergeschoss führt eine geschwungene Treppe nach oben ins Dachgeschoss mit ebenfalls offener Galerie. Von dort aus gehen vier weitere Zimmer ab. Ein Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank. Ein kleineres Badezimmer mit Dusche, ein großes Wellness Bad mit Wellnessdusche und großer Whirlpool Badewanne. Besonders Highlight in diesem Bad und im Schlafzimmer ist die rundgezogene Gaube mit Rundbogenfenster, im Terakotterstiel. Alle anderen Fenster im Haus sind auch Rundbogenfenster, die den Räumen einen besonderen Charm verleihen.

Im Erdgeschoss sind Heizungsraum, Wäsche- und Abstellraum sowie ein Gäste WC. Zwei weitere Räume mit hohen Fenstern und Zugang auf eine Terrasse und Garten werden als Fitness- und Saunaraum genutzt. Im Erdgeschoss ist eine Doppel- und Einzelgarage mit elektr. Rollloren untergebracht. Von diesen hat man Zugang ins Haus.

Das Haus bietet ca. 300 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen viel Platz um sich zu entfalten. Unterkellert ist die Immobilie nicht.

Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung, die PV kompatibel ist. Im Obergeschoss gibt es eine Fußbodenheizung sowie auch in den Bädern des Dachgeschosses. Im Winter lässt sich fast das gesamte Haus über den Kaminofen heizen.

Direkt neben dem Gebäude, getrennt durch einen schmalen Durchgang, liegt das ehemalige Elternhaus des Eigentümers. Dieses Zweifamilienhaus von 1906 kann auf Wunsch ebenfalls erworben werden. Im Garten erwartet Sie erholsame Stunden am Pool mit Poolterrasse und Gartenhaus.

Wenn Sie neugierig geworden sind, melden sie sich gerne bei uns um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

LAGE

Bartrup liegt im Osten des Kreises Lippe im Lipper Bergland. Es befindet sich im Osten des Naturparks Teutoburger Wald / Egge Gebirge. Sonneborn ist rund 5 Kilometer nordöstlich vom Kernort Bartrup. Etwa einen Kilometer nordwestlich ist die Grenze zu Niedersachsen. Südlich vom Dorf verläuft die Bundesstraße 1.

In Bartrup finden sich alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs. Mit der Buslinie 809, des OWLV/Ostwestfalenverkehr, gelangt man nach Bartrup.

Von dort aus gibt es Anschlussmöglichkeiten zu den umliegenden Städten.

Der Bahnhof Bartrup ist in 8 Minuten zu erreichen.

In Sonneborn gibt es eine evangelische Kindertageseinrichtung.

Alle Schulformen sind in Bartrup angesiedelt.

Sonneborn hat ein Dorfladen mit einem kleinen Café.

AUSSTATTUNG

- Gaszentralheizung
- großer Kaminofen
- weiterer Holzkamin im Wohnzimmer
- 2 Bäder, Gäste WC mit Pissoir
- Offene Küche mit Kochinsel und Stehtisch
- Begehbarer Kleiderschrank
- individuelles Lichtdesign
- Echtholzparkett
- 1 Bad mit Wellnessdusche und Whirlpool Wanne
- Fußbodenheizung im Hauptwohnbereich und Bädern
- 3 Garagen im Haus mit elektrischen Toröffnern
- 36 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Rundbogenfenster und Rundbogengauben
- Fitnessraum und Saunaraum mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Pool mit Poolterrasse und Gartenhaus

SONSTIGES

Die Gesamtgrundstücksfläche beider Häuser wird zurzeit zwischen den Häusern geteilt. Die genaue

Grundstücksgröße wird nach der Teilung festgelegt.

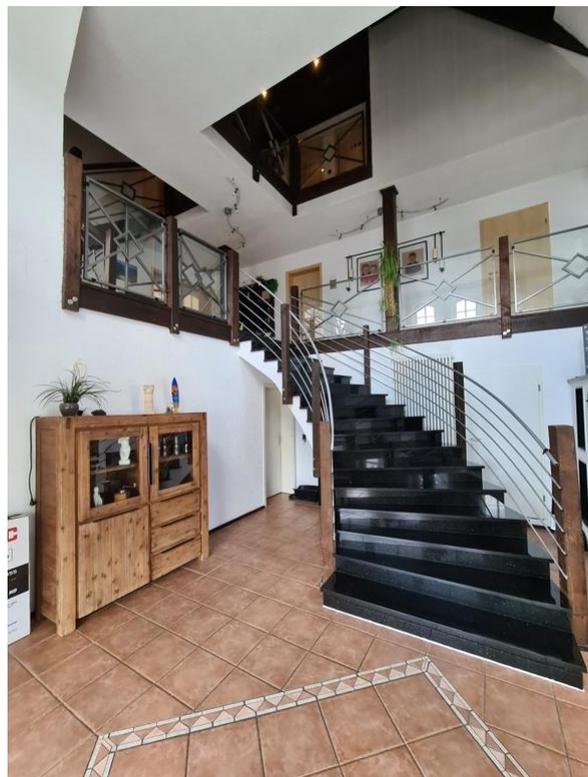
Die Angabe der Grundstücksgröße ist somit hier eine Circa-Angabe.



Vorderseite mit Eingangsbereich



Hauseingang

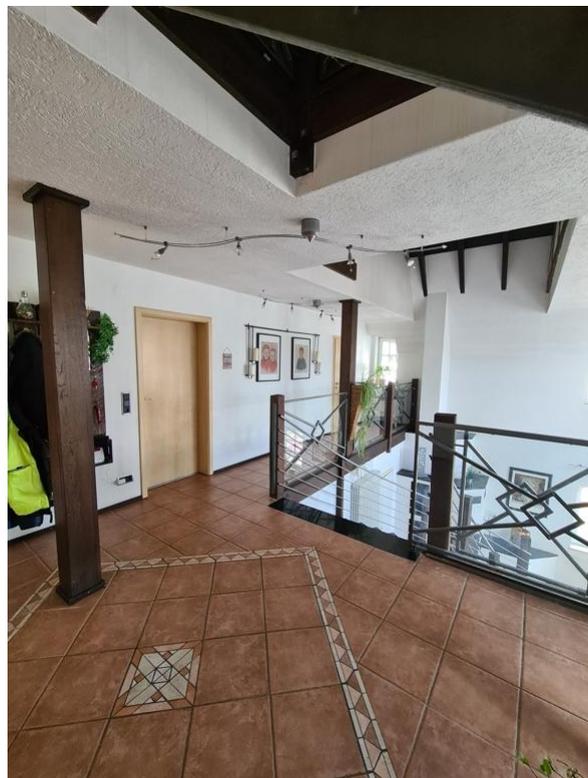


Treppe zum Obergeschoss





Kaminofen Foyer Erdgeschoss



Flur im OG



Blick von der Galerie



Blick von der Galerie im OG



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer Fensterfront zum Balkon



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Poolblick