



OBJEKT 134299322

**Energetisch durchdachtes, 2-3 Familienhaus. Idyllisches, großes Areal von Natur umgeben**

32699 EXTERTAL

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold  
Tel.: 017661504768  
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1720
Zimmer:	13
Wohnfläche:	ca. 372,34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 5.840 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Heizung
Zustand:	Saniert
Alt-/Neubau:	Altbau
Bodenbelag:	Fliesen, Dielen, Vinyl, Laminat
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	3
Stellplatzanzahl:	6
Stellplatztyp:	Garage, Außenstellplatz
Terrasse vorhanden:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Flüssiggas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	123 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

KAUFPREIS

460.000,00 €

KÄUFERPROVISION

2,975 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 2,975 % 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 2,975 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

Micha Anding  
info@anding-immobilien.de

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese traumhafte Immobilie liegt im kleinen Ort Extertal-Linderhofe. Das 5840 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einiges. Große Rasenflächen, alte Baumbestände und einen in Bruchstein gefasten Rosengarten. Sitzecken und ein Pavillon, laden zum träumen und entspannen ein. Eine Stallung mit zwei Pferdeboxen steht ebenfalls zur Verfügung.  
Bei dem Zwei-, bis Dreifamilienhaus, handelt es sich um eine besondere Kombination aus Fachwerk-, und Bruchsteinhaus.  
An das Fachwerkhaus von 1720, wurde im Jahr 1857 ein Bruchsteinhaus angebaut.  
Die Immobilie wurde vor etwa 25 Jahren kernsaniert.

Der großzügige, abgeschlossene Wohnbereich im Fachwerkhaus ist insgesamt 245 m<sup>2</sup> groß. Von der 43 m<sup>3</sup> großen Diele ausgehend, gelangen Sie in ein Esszimmer und von dort aus in die neue, hochwertige Küche. Von der Küche geht ein Vorratsraum ab, sowie ein Garderobenvorraum mit Übergang zum Flur des Bruchsteinhauses.

Auf der anderen Seite der Diele gibt es ein weiteres Wohnzimmer mit Holzofen, ein Badezimmer mit Dusche und einen kleinen Hauswirtschaftsraum. Von der Diele gelangen Sie durch den ehemaligen Torbogen auf die Terrasse und in den Garten.

Eine freitragende Treppe führt ins Obergeschoss. Von der Galerie aus geht es in fünf weitere Zimmer und einen Abstellraum, von dem eine Bodenluke ins Dachgeschoss führt.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer großen Eckbadewanne und zwei Waschbecken ausgestattet.

Der Dachboden mit 20 cm gedämmter Geschossdecke, bekam im Jahr 2020, an der freiliegenden Giebelseite, sechs neue nebeneinander liegende Fenster. Hier könnten auf ca. 108 m<sup>2</sup> weiterer Wohnraum entstehen.

Im Bruchsteinhaus gibt es sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss eine Wohneinheiten mit ca. 63 m<sup>2</sup>. Im EG ist zurzeit keine Küche und kein Badezimmer. Hier erstreckt sich eine Wohlfühloase, mit großzügigem Fitnessraum und anschließendem Ruheraum und Sauna. Von hieraus gibt es einen Ausgang in den Garten. Die Wohnung im OG wird momentan als Ferienwohnung vermietet. Diese bietet drei Zimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne von 2015.

Auf den Dachboden führt eine Treppe, in den ca. 60 m<sup>2</sup> großen Raum mit vier Fenstern zur Straßenseite. Eine weitere Wohneinheit könnte auch hier umgesetzt werden.

Die Energieeffizienzklasse für das Fachwerkhaus liegt bei D, mit einem Energiebedarf von 123 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Ein Energieausweis für das Bruchsteinhaus liegt ebenfalls vor. Die Energieeffizienzklasse beträgt hier E. Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Energiekennwert) ist 135,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Geheizt wird die Immobilie mit einem Mix verschiedener Energieträger. Zum einen gibt es die Gasheizung (2021) und den dazugehörigen Flüssiggastank. Der Gasverbrauch liegt bei ca. 2000 Litern im Jahr, welcher mit einer Tankfüllung abgedeckt ist.

Drei, mit Holz betriebene Öfen sorgen überwiegend für wohlige Wärme in den kalten Jahreszeiten. Im Fachwerkhaus befindet sich in der Diele ein großer Kachelofen aus dem Jahr 2020. Im Wohnzimmer nebenan, gibt es einen Kaminofen, ebenfalls von 2020.

Auch der Wohnbereich im Erdgeschoss des Bruchsteinhauses verfügt über einen kleinen Kaminofen.

Eine Luftwärmepumpe von Viessmann (2020) unterstützt die Erwärmung des Brauchwassers.

Eine Solarthermieanlage mit zwei Modulen ist zusätzlich eingebaut

Die Wärmepumpe wird, u.a. mit Strom der PV-Anlage betrieben.

Die 56 Module Photovoltaik haben eine Leistung von 21 kWp und einen Batteriespeicher von 20 kW. Der Strombedarf des Gesamthauses, am Tag und in der Nacht, ist damit abgedeckt. Ein kleiner Anteil Reststrom wird noch ins Netz gespeist.

Zur Hofseite ist eine Wallbox zum Laden von E-Autos vorhanden (für die Feriengäste und zum Eigenbedarf).

## LAGE

Linderhofe-Extertal ist ein kleiner Ort circa 1 km unterhalb der Burg Sternberg gelegen.

Naturliebhaber genießen die direkte Nähe zu Wald und Feld direkt vor der Haustür. Erholungsspiezergänge garantiert!

Das Skigebiet Sternberg – Linderhofe (Extertal) befindet sich direkt vor der Haustür. Zum Skifahren und Snowboarden stehen 0,4 km Pisten zur Verfügung. 2 Lifte befördern die Gäste. Das Wintersportgebiet liegt auf einer Höhe von 298 bis 347 m.

Bei entsprechender Schneelage wird für Langläufer eine sieben Kilometer lange Loipe gespurt.

Extertal liegt im Nordosten Nordrhein-Westfalens, im Osten Ostwestfalen-Lippes und im Norden des Kreises Lippe.

Der Hauptort Bösingfeld liegt umgeben von mehreren Höhenzügen im Bösingfelder Becken, einer hier verbreiterten Niederung im Tal der Exter. Nach Norden öffnet sich das Tal der Exter zum Rintelner Becken. Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge mit 12 Ortsteilen. Im Osten und Norden grenzt das Gemeindegebiet an den vollständig in Niedersachsen liegenden Naturpark Weserbergland Schaumburg-Hameln.

Eine Bushaltestelle der Linie 802 ist direkt gegenüber des Hauses. Mit der Linie erreichen Sie Dörentrup und Extertal Bösingfeld. Extertal Bösingfeld ist ca. 4 km entfernt.

Extertal ist mit Regionalbussen von Rinteln, Lemgo und Bartrup erreichbar. Die nächstgelegene Bahnhöfe sind in Rinteln an der Weserbahn (Hameln-Löhne), Lemgo an der Begatalbahn (Lemgo – Bielefeld) und Bad Pyrmont an der S-Bahnlinie Paderborn–Flughafen Hannover.

Die Autobahn A2 ist in etwa zehn Kilometer über die Anschlussstelle Bad Eilsen in Rinteln zu erreichen. Im etwa sieben Kilometer entfernten Bartrup erreicht man die B66 nach Bielefeld und die B1 nach Hameln. Von Rinteln nach Bartrup führt die Extertalstraße direkt durch den Ortsteil Bösingfeld und entlang der Exter.

Nächste internationale Flughäfen sind die von Hannover und Paderborn/Lippstadt.

Die Gemeinde verfügt über zwei Grundschulen, eine Haupt-, eine Real-, und eine Förderschule. In Extertal gibt es sechs Kindergärten. Weiterführende Schulen stehen in Bartrup, Rinteln oder Lemgo zur Verfügung.

In Bösingfeld sind alle Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs vorzufinden. Es gibt zwei Restaurants, eine Bäckerei und einen Rewe, zwei Grün-, und Parkanlagen, Friseure und eine Postannahmestelle. Ebenfalls gibt es im größeren Umkreis Ärzte, verschiedene Erholungs-, und Sportmöglichkeiten. Direkt in Extertal finden Sie außerdem Lidl und Penny.

## AUSSTATTUNG

- Gasheizung von 2021
- 2000 Liter Flüssiggastank
- Kachelofen von 2020
- Kaminofen von 2020
- Kaminofen älteren Datums
- PV-Anlage: Leistung 21 kWp mit Batteriespeicher 20 kWh von 02/2023
- Solarthermieanlage, 2 Module, Brauchwasserunterstützung
- Wärmepumpe Viessmann Vitocal 060-A von 2020
- neuer Zählerschrank
- Fenster überwiegend aus den 80igern
- Dacheindeckung ca. aus den 70igern
- Dachboden Geschossdeckendämmung im Fachwerkhaus von 2020

- Dachbodenlukentreppe im Fachwerkhaus von 2023
- Wallbox am Haus von 2023
- Videoüberwachung außen am Haus
- zwei Bäder von Ende der 90iger
- Badezimmer Ferienwohnung von 2008
- Küche, hochwertig, Eiche rustikal, in Anthrazit von 2022
- Sauna von 2022
- Ausbaureserve DG ca. 168 m<sup>2</sup>
- Fachwerkhaus 1/3 unterkellert
- Bruchsteinhaus voll unterkellert
- drei Garagen
- zwei Pferdeboxen
- Holzschuppen

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.





Außenansicht (18)



Außenansicht (21)



Außenansicht (17)



Außenansicht (19)





Außenansicht (22)



Außenansicht (6)



Außenansicht (5)



Außenansicht (15)





Außenansicht (16)



Außenansicht (1)





Außenansicht (2)



Außenansicht (3)





Außenansicht (4)



Außenansicht (7)



Außenansicht (8)



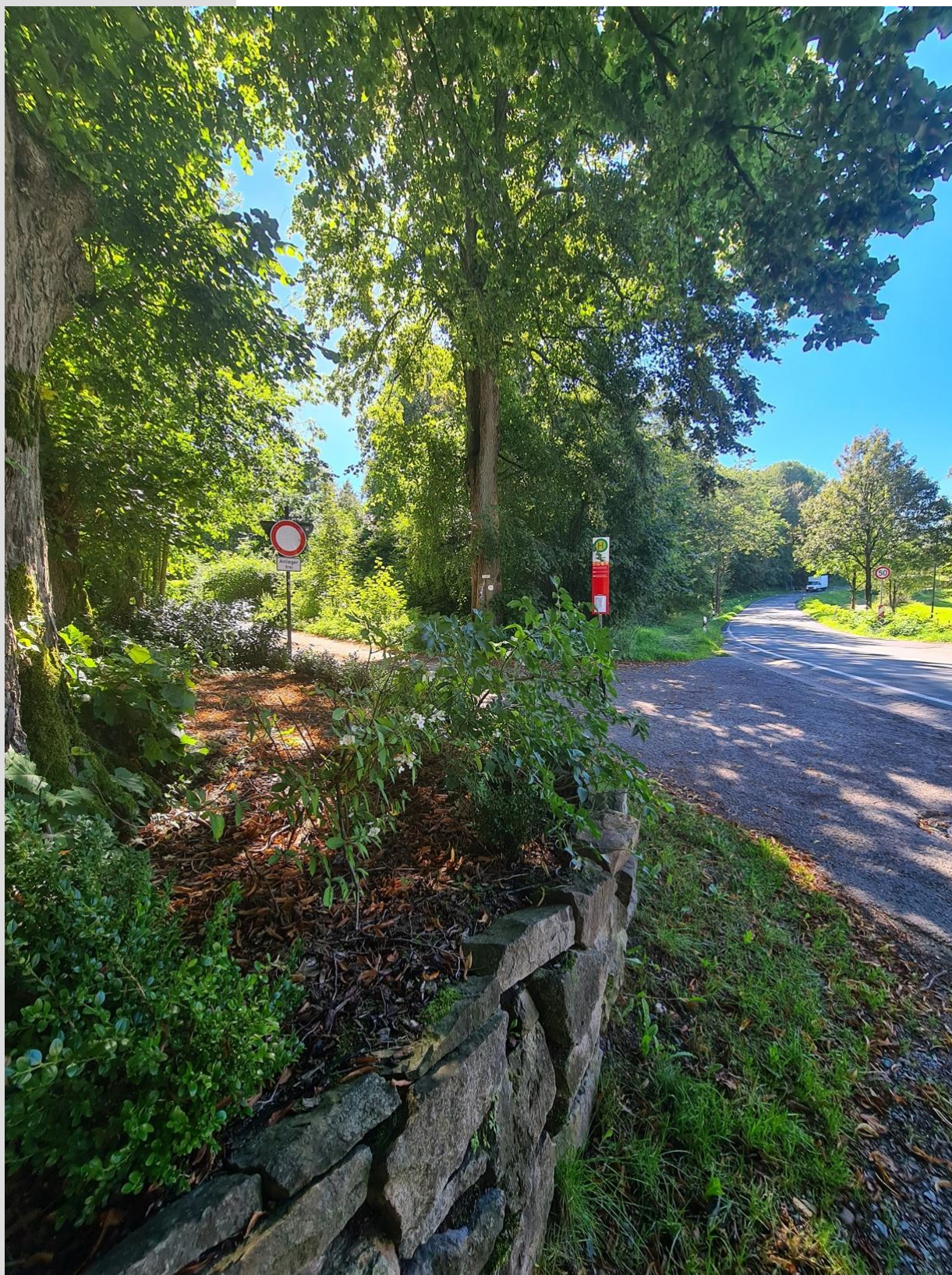
Außenansicht (10)





Außenansicht (20)





Außenansicht (18)





Außenansicht (21)





Außenansicht (17)





Außenansicht (19)