

EXPOSÉ

Atriumhaus mit Potenzial

Bornholzweg 77

32457 Porta Westfalica



Annika Plum Immobilien

Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen

www.annikaplum.com



OBJEKTBSCHREIBUNG

Massives Atriumhaus mit viel Privatsphäre

Wir präsentieren Ihnen ein massiv erbautes Atriumhaus (Bj. 1972) mit außergewöhnlicher Architektur und viel Privatsphäre. Dank der intelligenten Hanglage ist das voll unterkellerte Gebäude auf beiden Etagen von außen ebenerdig begehbar.

Das Herzstück der Immobilie bildet das Atrium: Ein geschützter, ca. 100 m² großer Innengarten mit Teich, der durch bodentiefe Fenster optisch nahtlos in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Das Haus bietet enormen Wohnkomfort, richtet sich aufgrund des allgemeinen Renovierungsbedarfs jedoch speziell an handwerklich begabte Käufer, die diesem Rohdiamanten neuen Glanz verleihen möchten.

Wichtige Gewerke sind bereits erledigt: Das Dach wurde vor rund 10 Jahren erneuert, die Fenster ausgetauscht und die Öl-Zentralheizung läuft zuverlässig. Die Sanierung der Nord-Oberlichter wird aktuell noch abgeschlossen.





LAGE

Ihr neues Zuhause in Porta Westfalica: Ruhig, grün und ungestört

Das Objekt befindet sich in traumhafter und ungestörter Lage von Porta Westfalica, direkt am Landschaftsschutzgebiet. Das Haus liegt ruhig an einer 30er-Zone und bietet einen herrlichen, unverbaubaren Blick ins Grüne sowie in das weite Ravensberger Land.

Trotz der Nähe zur Natur – Felder, Pferdekoppeln und ein Pferdehof befinden sich in direkter Umgebung – profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Nachbarschaft ist äußerst ruhig und angenehm (auf dem Nachbargrundstück stehen lediglich Food-Trucks zum Verkauf, es gibt keine Lärmbelästigung).

Bornholzweg 77

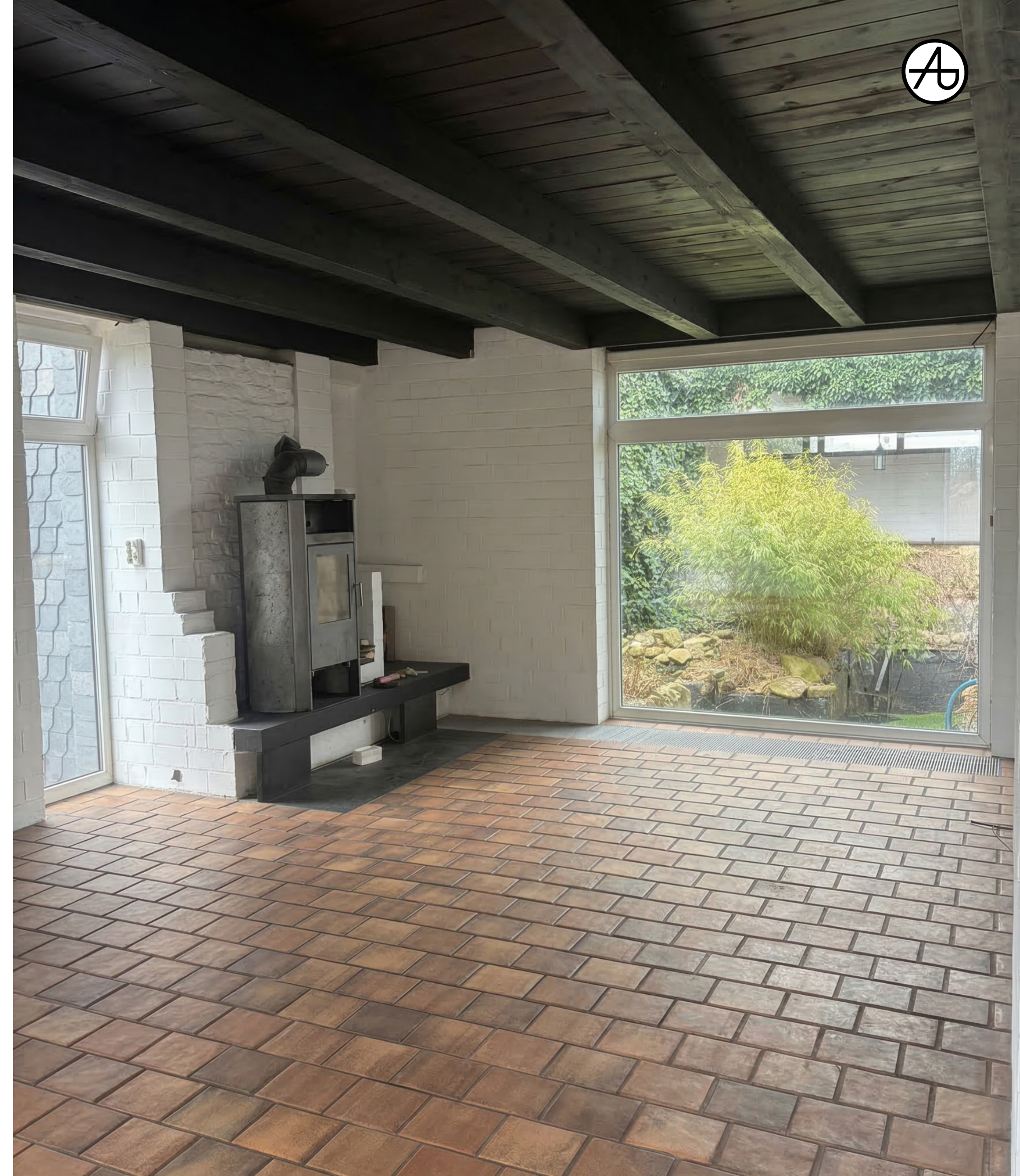
AUSSTATTUNG INNENBEREICH

Obere Wohnebene (ca. 135 m²):

- **Zentrum:** Imposanter, 70 m² großer Wohn-/Essbereich mit Holzbalkendecke, gefliestem Boden (ganzflächige Fußbodenheizung) und bodentiefen Fenstern (Ausrichtung Süd, West & Atrium).
- **Küche:** 17 m² große Wohnküche (L-Form) mit Zugang zum Wintergarten. (Hinweis: Alte Küche muss entfernt werden).
- **Schlaftrakt:** 2 helle Schlaf-/Gästezimmer, Ankleidezimmer (11 m²), Bad mit Wanne & Fußbodenheizung sowie ein separates Gäste-WC. Hochwertige Tropenholz-Innentüren.

Untere Ebene (ca. 125 m² Wohnbereich + ca. 73 m² Nutzfläche):

- **Eingang:** Repräsentativer Haupteingang mit Diele und gewendelter Massivholztreppe.
- **Wohnen & Arbeiten:** 2 vollwertige Zimmer mit großen Südfenstern.
- **Nutzräume:** 29 m² großer Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum (12 m², Heizungsraum und Vorratskeller).
- **Parken:** Direkter Gebäudezugang zur 20 m² großen Garage.



WEITERE AUSSTATTUNG

Außenbereich & weitere Nutzflächen:

- Wintergarten mit angeschlossenen Abstellräumen (inkl. Öltanks).
- Überdachte Terrassen (Küche: 17 m², Innengarten: 19 m²).
- Eingezäunter Gartenbereich mit Südterrasse vor dem Haus.







HIGHLIGHTS

- **Atrium-Architektur:** Wind- und blickgeschützter Innengarten (ca. 100 m²) mit Teich, der eine grüne Oase im Herzen des Hauses bildet.
- **TÜV-abgenommener Heizkamin:** Warmwasser-Heizkamin im Wohnbereich für wohlige Wärme und eine effiziente Unterstützung der Heizanlage.
- **Ganzflächige Fußbodenheizung:** Angenehmes Raumklima im gesamten oberen Wohnbereich und im Badezimmer.
- **Für Weinliebhaber:** Gemauerter Weinkeller mit ca. 260 integrierten Tonröhren.
- **Tropenhaus & Werkstatt:** Ein 42 m² großes Gewächs-/Tropenhaus sowie eine 23 m² große Werkstatt bieten Möglichkeiten für Hobbygärtner und Bastler.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 319.000 €
- Wohnfläche: ca. 260 m²
- Grundstücksfläche: ca. 600 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1972



Annika Plum Immobilien

Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen

www.annikaplum.com

Maklerprovision für Käufer in Höhe von 3,57% inkl. MwSt.

