

PROVISIONSFREI · VON PRIVAT



TOP GEPFLEGT · SOFORT EINZUGSBEREIT

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Kamin und wunderschönem Garten

Birkenstraße 13 · 37688 Beverungen · Weserbergland

ca. 186 m²

Wohnfläche

6

Zimmer

746 m²

Grundstück
(Erbbaurecht)

A+

Energieeffizienzklasse

295.000 €

Kaufpreis

Ein schönes Haus in sehr gutem Zustand

Dieses freistehende Einfamilienhaus ist top gepflegt und sofort einzugsbereit, Renovierungsbedarf besteht nicht. Es liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße der Beverunger Kernstadt, umgeben von einem liebevoll gepflegten, eingewachsenen Garten mit Terrasse. Herzstück ist der rund 50 m² große Wohn- und Essbereich mit Kamin und großer Glasfront zum Garten. Im Erdgeschoss liegen drei weitere Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC sowie Hauswirtschafts-, Vorrats- und Technikraum. Im ausgebauten Dachgeschoss kommen ein Arbeitszimmer, ein Schlafbereich, ein Duschbad und ein großer gedämmter Dachboden hinzu. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (2022) heizt Haus und Warmwasser; der Energieausweis weist Effizienzklasse A+ aus.

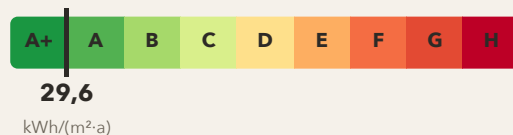
ECKDATEN

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1978 · Dachausbau mit Gaube 1991 · Kernsanierung 1993
Zustand	sehr gepflegt, einzugsbereit, kein Renovierungsbedarf
Wohnfläche	ca. 186 m ² (EG ca. 151 m ² , DG ca. 36 m ²)
Zimmer	6 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Duschbad, Gäste-WC
Nutzflächen	Hauswirtschafts-, Vorrats- und Technikraum, gedämmter Dachboden
Grundstück	746 m ² (Erbbaurecht bis 2076) + ca. 190 m ² Pachtfläche
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (2022), zusätzlich Kamin
Stellplätze	Carport und Garage
Außenbereich	Terrasse mit Markise, eingewachsener Garten
Bezug	kurzfristig, nach Absprache
Kaufpreis	295.000 € (Haus im Erbbaurecht)
Provision	keine, Verkauf von privat

DAS SPRICHT FÜR DIESES HAUS

- **Top gepflegt und sofort einzugsbereit, hier muss nichts gemacht werden**
- Wunderschöner, eingewachsener Garten mit Terrasse und Markise
- Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m² und Kamin
- Energieeffizienzklasse A+ dank Wärmepumpe
- Ca. 186 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- Carport, Garage und großer gedämmter Dachboden
- Keine Maklerprovision

ENERGIEAUSWEIS



Art	Verbrauchsausweis, gültig bis 04.10.2036
Endenergieverbrauch	29,6 kWh/(m ² ·a)
Effizienzklasse	A+
Energieträger	Strom (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
Baujahr Gebäude	1978

Das Haus im Detail

ERDGESCHOSS

Über einige Stufen erreichen Sie den Eingang und die großzügige Diele. Von hier gehen der Wohnbereich, die Küche und der Flur zum Schlafrakt ab. Der Wohn- und Essbereich (ca. 50 m²) ist der Mittelpunkt des Hauses: ein Kamin für gemütliche Abende, große Glasflächen und eine Terrassentür, die den Garten ins Haus holen. Die Küche mit Einbauküche grenzt an den Hauswirtschaftsraum, dahinter liegen Technik- und Vorratsraum. Im ruhigen Schlafrakt liegen das Schlafzimmer (ca. 17 m²), zwei weitere Zimmer (je ca. 13 m²), das Bad mit Eckbadewanne und ein separates Gäste-WC.

DACHGESCHOSS

Aus dem Wohnbereich führt eine offene Holzterasse über Eck nach oben. Über ein kleines Podest erreichen Sie das Arbeitszimmer (ca. 12,75 m²) in der Gaube mit voller Raumhöhe. Daran schließen sich ein Schlafbereich und ein Duschbad an. Ein großer, gedämmter Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Das Dachgeschoss eignet sich als Rückzugsort, Gästebereich oder Homeoffice.

AUSSTATTUNG

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2022) für Heizung und Warmwasser, eigener Wärmepumpen-Stromzähler
- Kamin mit Sichtscheibe im Wohnbereich
- Großformatige Fliesen in Wohn-/Essbereich, Diele und Küche; heller Boden in Holzoptik in den Zimmern
- Einbauküche (Übernahme nach Absprache)
- Bad mit Eckbadewanne, WC, Bidet und Handtuchheizkörper; Gäste-WC im EG; Duschbad im DG
- Terrasse mit Markise, Carport, Garage und gedämmter Dachboden



Holzterasse ins Dachgeschoss



Bad mit Eckbadewanne



Gäste-WC

Innenansichten



Wohn- und Essbereich mit Kamin



Große Glasfront zur Terrasse



Küche mit Einbauküche



Schlafzimmer



Zimmer im Erdgeschoss

Außenansichten



Frontansicht von der Straße



Ansicht mit Dachgaube



Blick vom Garten auf das Haus



Terrasse mit Markise



Garten mit Hecken und Wegen

Gut zu wissen

LAGE

Die Birkenstraße ist eine ruhige Anwohnerstraße (Tempo 30) in der Kernstadt von Beverungen. Beverungen liegt im Weserbergland direkt an der Weser zwischen Höxter und Bad Karlshafen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in der Stadt vorhanden. Weser-Radweg, Solling und Reinhardswald liegen vor der Haustür. Über die B 83 erreichen Sie Höxter in rund 20 Minuten, Kassel, Paderborn und Göttingen jeweils in etwa einer Stunde.

ERBBAURECHT UND PACHTFLÄCHE

Das Haus steht auf einem Erbbaugrundstück. Verkauft wird das Erbbaurecht mit dem Gebäude; das Grundstück gehört einer Privatperson. Die wichtigsten Eckdaten:

Grundstück	746 m², Gemarkung Beverungen, Flur 11, Flurstück 275; Eigentümerin ist eine Privatperson
Laufzeit	99 Jahre ab 19.10.1977, also bis 2076 (Restlaufzeit rund 50 Jahre)
Erbbauzins	955,86 € für 2026 (Abrechnung der Eigentümerin), wertgesichert
Vorkaufsrechte	Im Grundbuch eingetragen: für den Erbbauberechtigten am Grundstück, für die Eigentümerin am Erbbaurecht.
Zustimmung	Verkauf und Belastung (z. B. Grundschuld) brauchen die Zustimmung der Eigentümerin; sie wird über den Notar eingeholt.
Pachtfläche	Zusätzlich ca. 190 m² städtische Fläche vor dem Haus für 50 € im Jahr, Carport ausdrücklich gestattet. Vertrag seit 2008, verlängert sich jährlich; nach Auskunft der Stadt geht er zu gleichen Konditionen auf den Käufer über.

LAUFENDE KOSTEN PRO JAHR

Grundsteuer B (2025)	457 €
Abfallgebühren (2025)	192 €
Erbbauzins (2026)	956 €
Pacht Carport-Fläche (Stadt)	50 €
Wärmepumpe: Heizung + Warmwasser (2025: 6.101 kWh)	ca. 1.630 €
Summe	ca. 3.280 €

Rund 270 € im Monat. Nicht enthalten: Haushaltsstrom, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung.

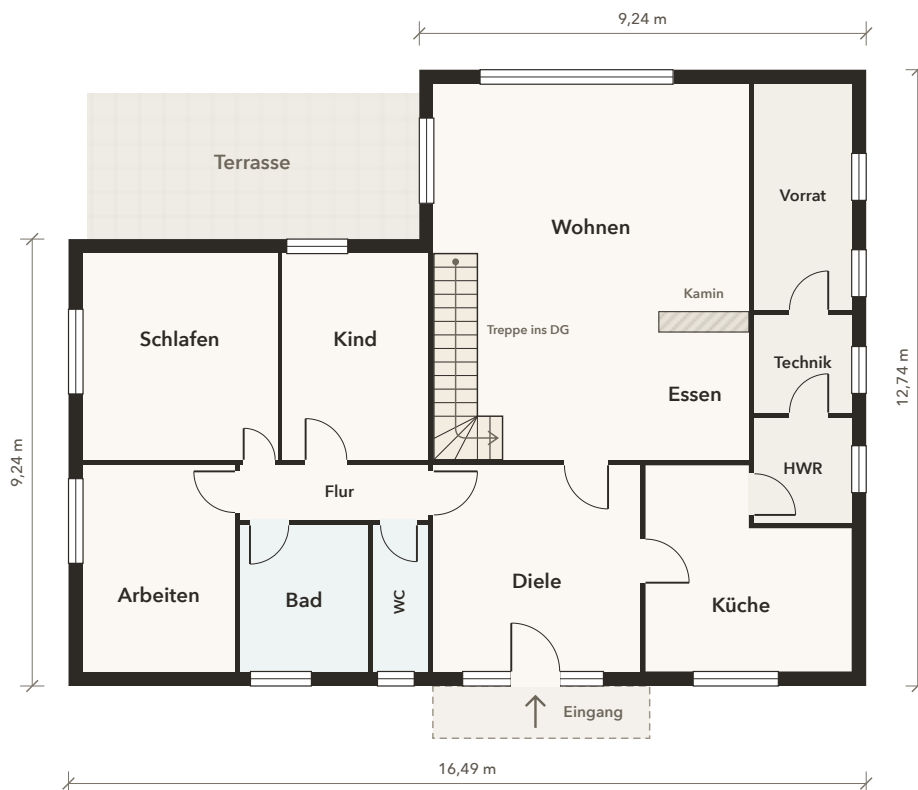
KAUFNEBENKOSTEN

Keine Maklerprovision. Grunderwerbsteuer (NRW 6,5 %) sowie Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

UNTERLAGEN

Energieausweis, Verbrauchsabrechnungen sowie Grundbuch-, Erbbau- und Pachtunterlagen erhalten Interessenten gern auf Anfrage.

Erdgeschoss



Maßstäblicher Grundriss auf Grundlage der Bauzeichnung. Details wie Türen, Treppe und Kamin sind vereinfacht dargestellt und können in Lage und Ausführung leicht abweichen. Nicht für Bauzwecke geeignet.

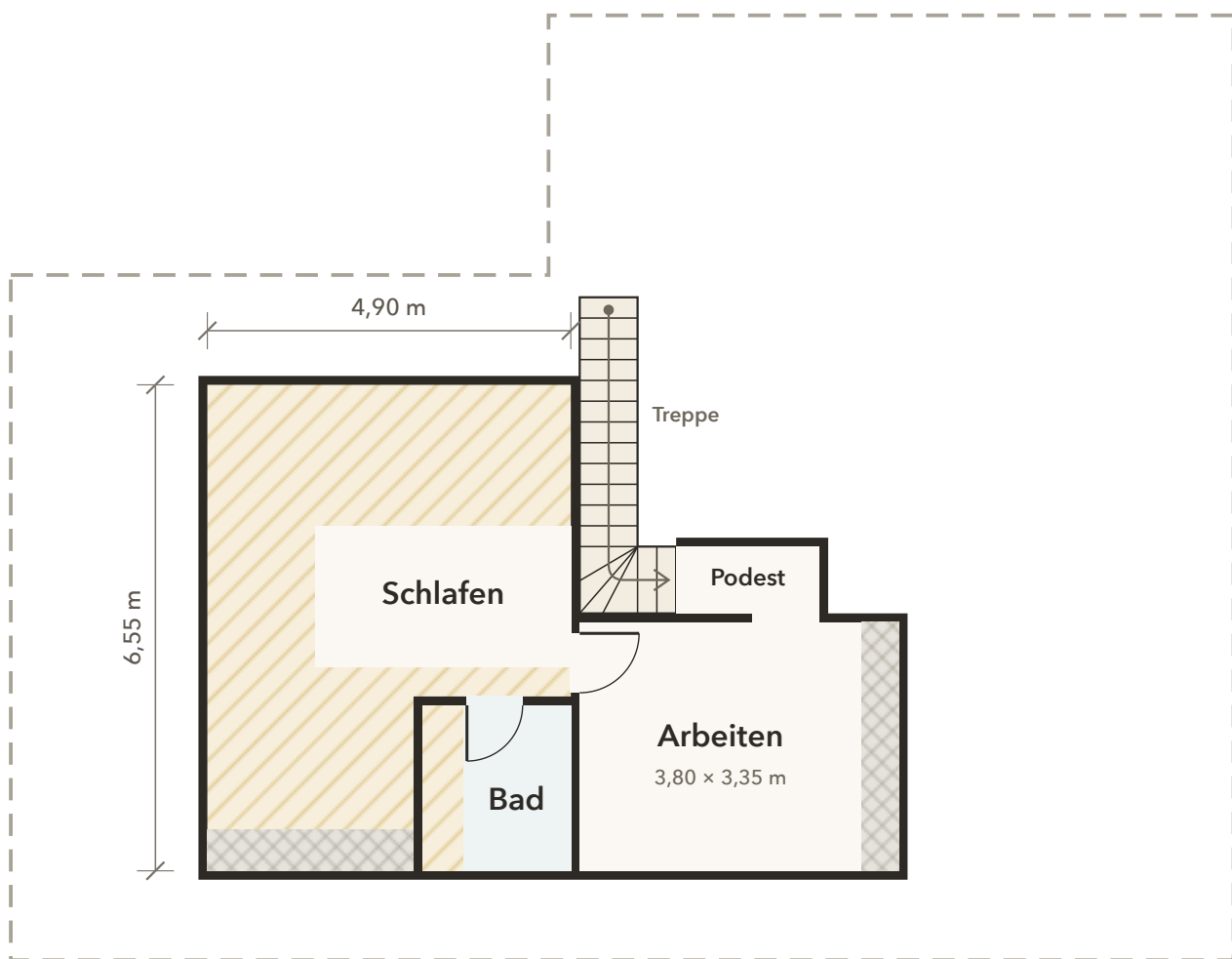
WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoss	m ²
Wohnen / Essen	50,50
Küche	18,00
Schlafzimmer	17,00
Diele	16,00
Kinderzimmer	13,00
Arbeitszimmer	13,00
Bad	8,00
Gäste-WC	5,40
Flur	5,00
Hauswirtschaftsraum	5,00
Summe EG	150,90

Dachgeschoss	m ²
Schlafbereich	18,90
Arbeitszimmer	12,75
Duschbad	4,15
Summe DG	35,80
Gesamt	ca. 186

Nach Wohnflächenverordnung (Dachschrägen anteilig), Aufmaß des Eigentümers. Vorrat, Technikraum und Dachboden sind Nutzfläche.

Dachgeschoss



■ Dachschräge 1-2 m (zur Hälfte angerechnet) ■ unter 1 m ■ Außenwand Erdgeschoss

Grundriss auf Grundlage eines Aufmaßes. Details wie Türen und Treppe sind vereinfacht dargestellt und können in Lage und Ausführung leicht abweichen. Nicht für Bauzwecke geeignet.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Philip Arendes

E-Mail: philip@birkenstrasse13.de

Online: birkenstrasse13.de

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Angaben der Eigentümer. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Zwischenverkauf vorbehalten. Stand: Oktober 2026.