

# Exposé

## Einfamilienhaus in Espelkamp

**Freistehendes 1-2 Familienhaus - Teilmöbliert -  
traumhaft großes Grundstück - idyllische Lage**



Objekt-Nr. OM-400579

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Wagner  
Mobil: 0176 21472300

Isenstedter Strasse 154  
32339 Espelkamp  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.756,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m²	Garagen	6
Nutzfläche	365,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine bitte telefonisch vereinbaren: 017621472300

---

### ECKDATEN

- \* Typ: 1-2 Familienhaus -> Großes Einfamilienhaus oder 2 Wohneinheiten (EG / OG)
  - \* Optionaler Wohnraum im Keller
  - \* separat zugängliches Gästezimmer
  - \* Wohnfläche: 270 m<sup>2</sup>
  - \* Garagen: 6
  - \* Nutzfläche: 365 m<sup>2</sup>
  - \* Grundstück: 4.756 m<sup>2</sup>
  - \* Baujahr: 1983
  - \* Bezugsfertig: ab sofort
  - \* Teilmöbliert
  - \* Elektrische Rollläden
  - \* Sehr gepflegter Zustand, kein Reparaturstau
- 

### MODERNE HAUSTECHNIK & ENERGIEEFFIZIENZ

#### \* FUSSBODENHEIZUNG

komfortable Wärmeverteilung in weiten Teilen des Hauses

#### \* ÖL-ZENTRALHEIZUNG VIESSMAN NEU 2022

moderne, effiziente Heizanlage

#### \* KAMINANSCHLUSS

gemütliche Zusatzheizung möglich

#### \* ZISTERNE

Mehrere Zisternen mit Wasser-Selbstnutzung und Kanalüberlauf

---

### RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG WOHNräume

- \* 9 großzügige Zimmer, davon 7 Schlafzimmer
- \* 4 Badezimmer + 3 separate WCs
- \* 3 voll ausgestattete Küchen (KG, EG, OG)
- \* Sehr gepflegter Zustand - sofort einzugsbereit
- \* Esszimmer im EG und OG

- \* Wohnzimmer im EG und OG
  - \* Offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung
- 

#### KELLER & FREIZEITBEREICH

- \* Voll ausgebauter geselliger (Wohn-)Keller
  - \* Fitnessraum
  - \* Zusätzliche Sommerküche mit Zugang zur Terrasse
  - \* Eigenes Bad und WC
  - \* Großzügige Räume für Stauraum
  - \* Beheizt
- 

#### AUßENBEREICH & GARAGEN

- \* 6 Garagen - außergewöhnlich viel Stellplatzkapazität
  - \* 2 Terrassen für sonnige Stunden
  - \* Stein-Kaminofen
  - \* Balkon im Obergeschoss
  - \* Weitläufige Gartenanlage auf 4.756 m<sup>2</sup>
  - \* Viele fruchtbare Obstbäume
  - \* Viel Platz für Hobbys, Tierhaltung oder Gartengestaltung
  - \* Rund die Hälfte des Grundstückes wird als Ackerland besteuert = kaum Grundsteuern
- 

#### BESONDERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- \* Sehr gepflegter Gesamtzustand
- \* Großes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Ideale Kombination aus ländlichem Wohnen und städtischer Nähe

## Ausstattung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet auf 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 4.756 m<sup>2</sup> großen Grundstück außergewöhnlich viel Raum. Es lässt sich flexibel vom Einfamilienhaus zum Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung umgestalten.

Besonderheiten sind die 6 Garagen, der gesellige (Wohn-)Keller, Fitnessraum sowie die 2022 erneuerte Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Insgesamt stehen 9 Zimmer, 4 Bäder, 3 WCs und 3 Küchen zur Verfügung.

Das weitläufige Grundstück mit zwei Terrassen und Balkon bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage kombiniert ländliche Idylle mit guter Infrastruktur - Kindergarten und Grundschule sind nur 1,2-1,3 km entfernt. Das regelmäßig gepflegte Haus ist sofort bezugsfertig und ein Traum anstehender Familien.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

# Lage

---

## WOHNLAGE

- \* Ruhige, ländliche Umgebung in Espelkamp
  - \* Naturnahe Lage mit viel Grün
  - \* Etabliertes Wohngebiet
- 

## VERKEHRSANBINDUNG

- \* 20 km zur Autobahn - gute überregionale Anbindung
  - \* B239 direkt erreichbar, B65 nur 7 km entfernt
  - \* Bahnhof Espelkamp mit Verbindung nach Rahden und Bielefeld
  - \* Bielefeld (55 km), Osnabrück (55 km), Bremen (85 km), Hannover (85 km)
- 

## INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG - BILDUNG & FAMILIE

- \* Kindergarten nur 1,2 km entfernt
  - \* Grundschule in 1,3 km Entfernung
  - \* Realschule und Gymnasium 3,7 km
  - \* Familienfreundliche Umgebung
- 

## EINKAUFEN & ALLTAG

- \* Stadtzentrum Espelkamp 3,7 km
  - \* Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe
  - \* Ca. 28.000 Einwohner - lebendige Kleinstadt
  - \* Moderne Industrie- und Dienstleistungsunternehmen vor Ort
- 

## FREIZEIT & ERHOLUNG

- \* Ländliche Umgebung ideal für Spaziergänge und Radtouren
- \* Ruhige Lage für Entspannung und Erholung
- \* Großes Grundstück bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- \* Naturnahe Umgebung direkt vor der Haustür

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht Süden



# Exposé - Galerie



Außenansicht Osten



Außenansicht Vogelperspektive



# Exposé - Galerie



Einfahrt



Außenansicht Einfahrt



# Exposé - Galerie



Außenansicht Garagen



Außenansicht Garagen



# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse mit Grill



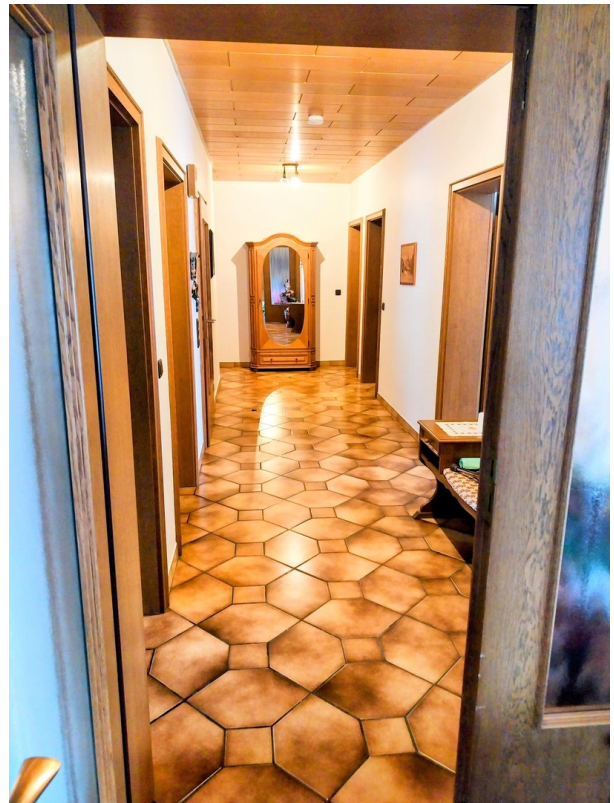
# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus EG / OG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Küche EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer 1/3 EG



Bad + WC + Dusche EG



# Exposé - Galerie



Dusche + WC EG Eltern-SZ



Flur OG



Bad + WC + Dusche OG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1/3 OG



Schlafzimmer 2 /3 OG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Separates Gästezimmer



Dusche + WC Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Flur KG



Geselliger Wohnkeller



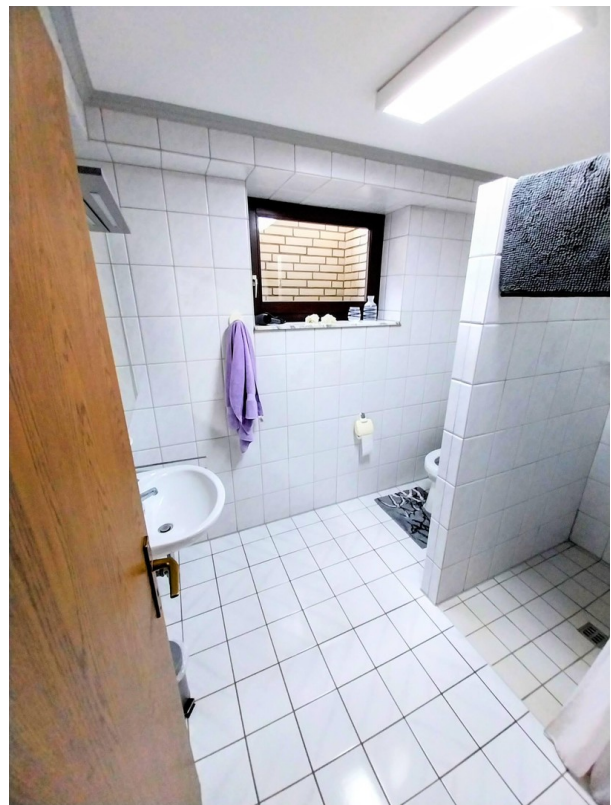
# Exposé - Galerie



Geselliger Wohnkeller



Aufenthaltsraum KG



Dusche + WC KG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC KG



Sommerküche KG



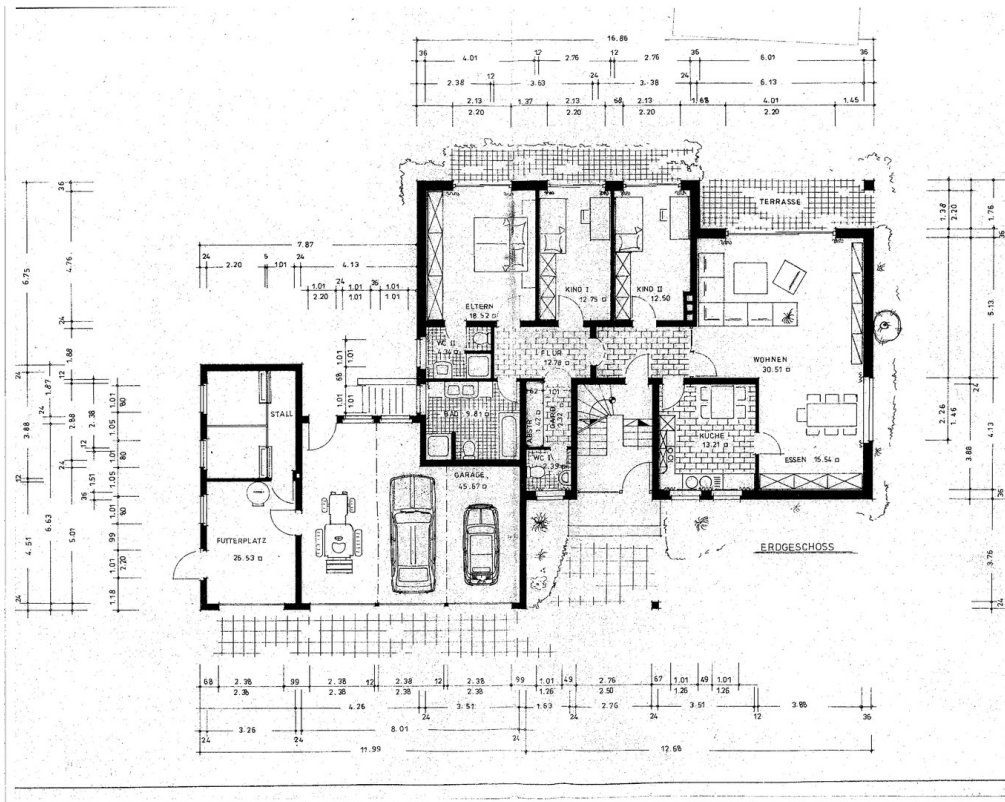
# Exposé - Galerie



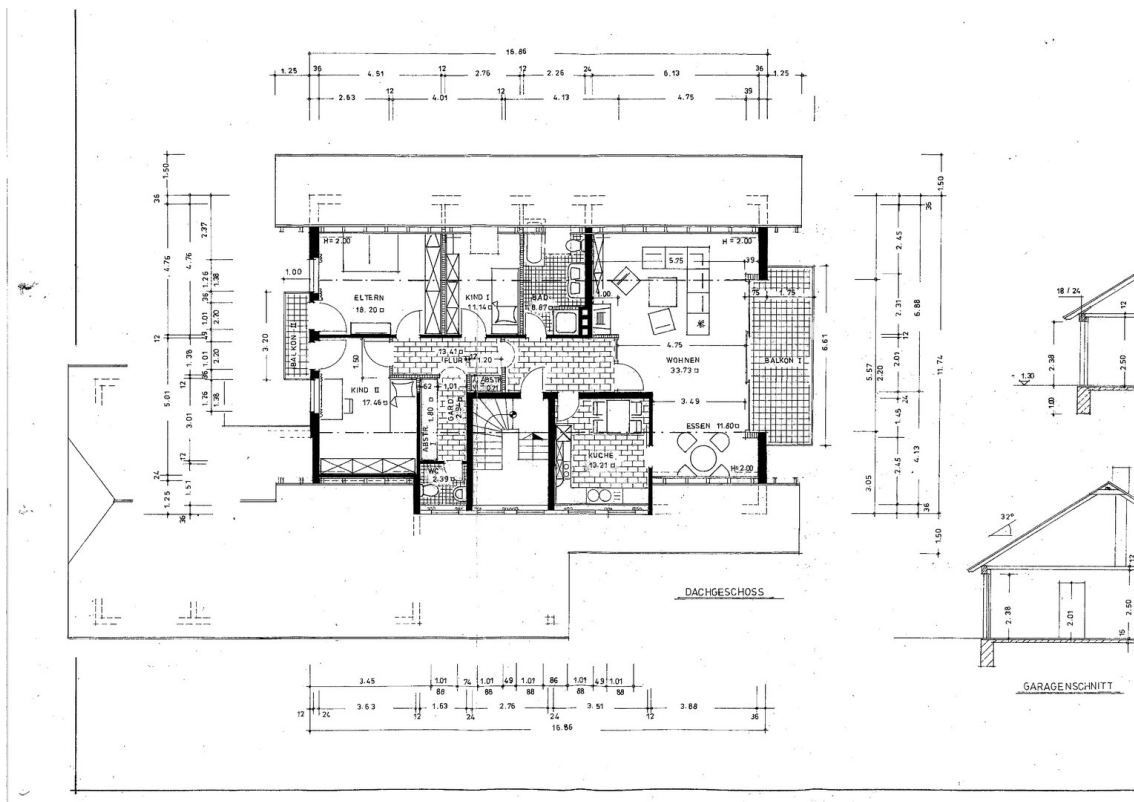
Wäscheraum KG



# Exposé - Grundrisse

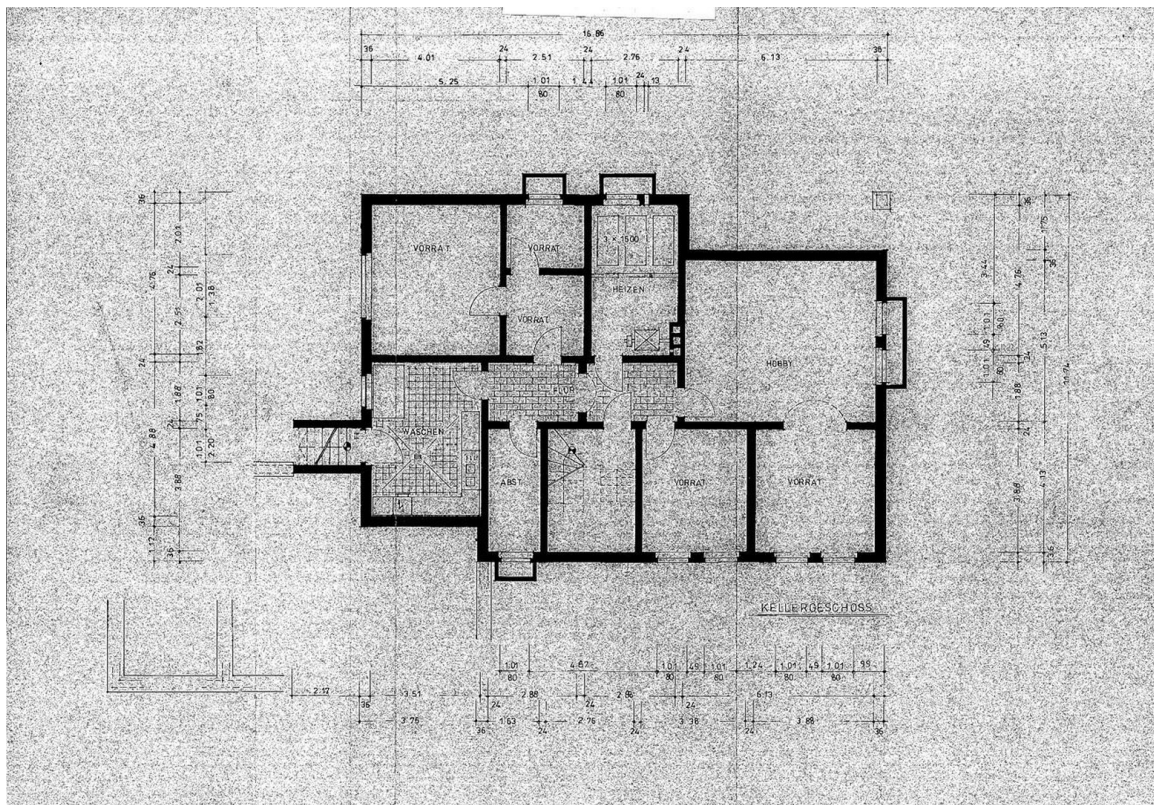


EG



OG

# Exposé - Grundrisse



KG