

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Lübbecke

### Nachhaltiges Wohnen in guter Lage: Energetisch sanierte Doppelhaushälfte (EH 55)



Objekt-Nr. OM-423163

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Pawel Zapala

32312 Lübbecke  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	61,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um einen Privatverkauf, ohne Maklerbeteiligung.

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Ursprungsjahr 1936 wurde in den Jahren 2024/25 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute als modernes KfW-Energieeffizienzhaus 55 mit echtem Neubaucharakter. Durch die aufwendige energetische Sanierung erreicht die Immobilie ein hohes energetisches Niveau und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme eines Bestandsgebäudes.

Der Eingangsbereich verfügt über ein offenes Treppenhaus mit hochwertigen Stufen aus massivem Eichenholz. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein Panoramafenster sorgt für eine gute Belichtung und bietet einen direkten Blick auf das Wiehengebirge. Ergänzend stehen auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss stehen ein modernes, großzügiges Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer dient als Durchgangszimmer zu einem der Schlafzimmer und eignet sich ideal als Büro, Ankleide oder Abstellraum. Sämtliche Räume im Haus sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Über den Flur im Eingangsbereich ist der Keller direkt erreichbar. Dieser bietet insgesamt 3,5 Räume und damit großzügige Staumöglichkeiten.

Die neu angelegte Terrasse und der Garten mit Südausrichtung sind vom Wohnbereich aus direkt erreichbar. Der Garten ist überschaubar und pflegeleicht, bietet aber dennoch ausreichend Raum für eine familienfreundliche Gestaltung. Ein direkter Zugang von der Terrasse ermöglicht das bequeme Einbringen von Einkäufen in den Wohnbereich.

Durch die Feldrandlage eignet sich die Immobilie insbesondere für Naturliebhaber und Haustierhalter, da Spazier- und Erholungsmöglichkeiten unmittelbar vor der Haustür beginnen.

Technisch befindet sich die Immobilie auf dem neuesten Stand: Als Wärmeerzeuger dient eine im Jahr 2025 installierte, energieeffiziente Wärmepumpe. Alle Wohnräume sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem wurden das Dach vollständig erneuert, dreifach verglaste Fenster eingebaut, die Kellerdecke gedämmt sowie sämtliche Elektro- und Wasserleitungen komplett erneuert.

## Ausstattung

Wärmeerzeuger: Luft-Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher

Flächendeckende Fußbodenheizung

Dezentrale Lüftungsanlagen

3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Gäste WC

Bad mit barrierefreier Dusche

Heizungsraum im Keller

Terrasse mit Südausrichtung

Satellitenanschluss

Zertifizierter Fußboden (Blauer Engel)

Sanierung von Elektro- und Wasserleitungen

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die in dieser Anzeige gemachten Angaben beruhen auf eigenen Informationen und Unterlagen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Lübbecker Ortsteil Gehlenbeck in einer ruhigen Wohnstraße mit Tempo-30-Regelung. Die Lage vereint auf ideale Weise ein naturnahes Wohnumfeld mit einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Direkt angrenzende Felder und Grünflächen prägen das unmittelbare Umfeld und bieten einen hohen Erholungswert. Spaziergänge, Joggingrunden oder Rundgänge mit Hunden können direkt vor der Haustür beginnen. Auch das nahegelegene Wiehengebirge ist schnell erreichbar und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Die Bundesstraße ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte sowie an das Stadtzentrum von Lübbecke. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien, die Wert auf kurze Wege legen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Friseur, Blumenladen sowie eine Bankfiliale befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Zentrum der Stadt Lübbecke mit weiteren Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangeboten ist ebenfalls schnell erreichbar.

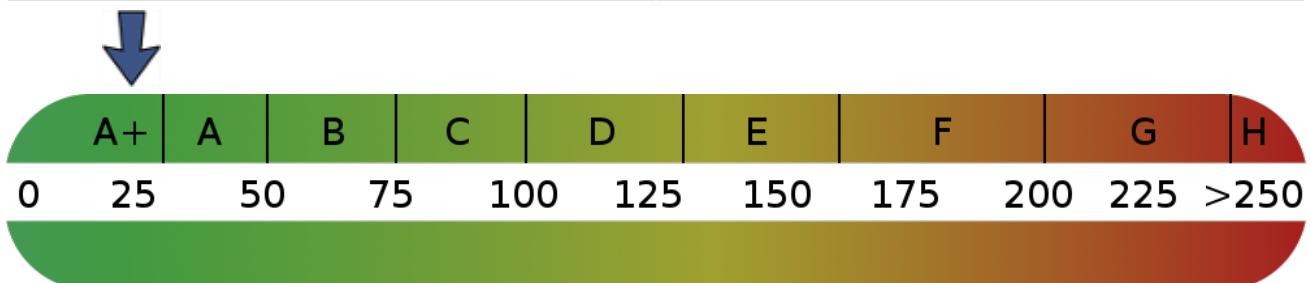
Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, direkter Nähe zur Natur und einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus Südansicht

# Exposé - Galerie



Haus Nordansicht



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Gäste WC im EG

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppe zum Obergeschoss

# Exposé - Galerie

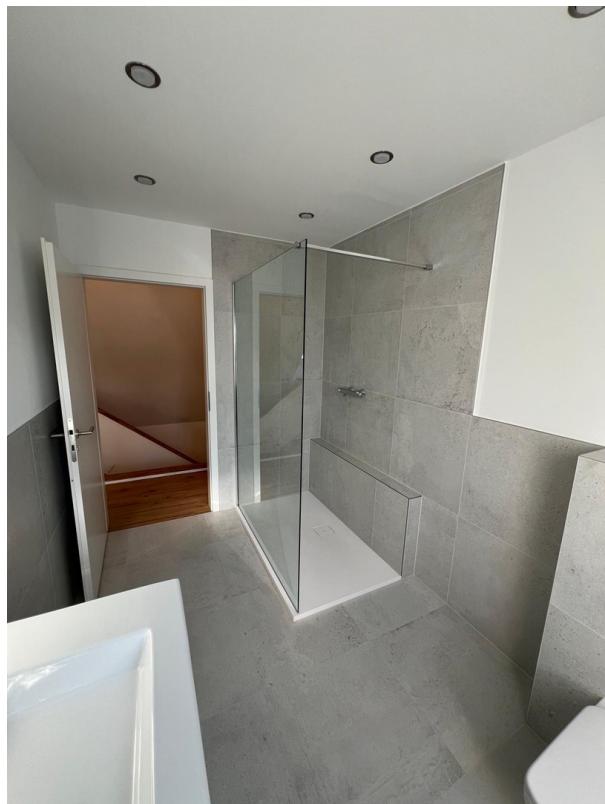


Treppenaufgang OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Vorraum zum 1.Schlafzimmer OG



1. Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG

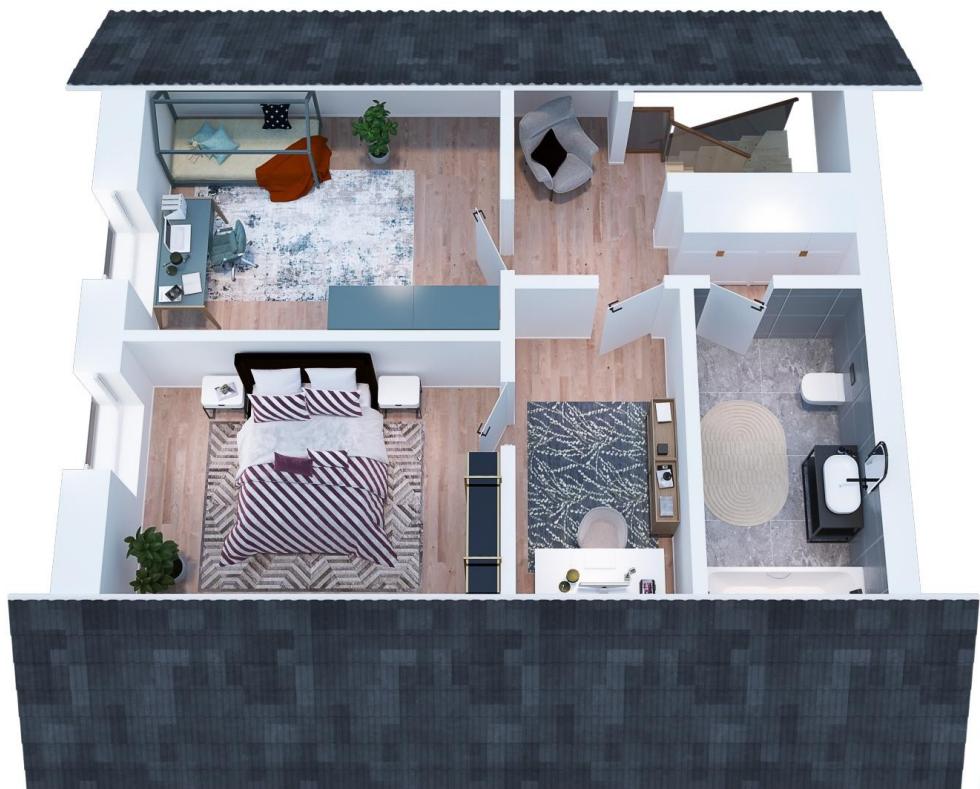


Kellertreppe

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

