

# Exposé

## Einfamilienhaus in Espelkamp

### Großzügiges Einfamilienhaus in Espelkamp: Modernisiert & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-439711

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **398.000 €**

32339 Espelkamp  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1972                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 992,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 200,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden 992 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint zentrale Lage mit wohltuender Ruhe. In einer der bevorzugten Wohnlagen von Espelkamp gelegen, bietet die Immobilie mit ihrer hellen Klinkerfassade und ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das höchste Flexibilität für Ihre Lebensentwürfe ermöglicht.

### ERDGESCHOSS: OFFENHEIT UND LICHT

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Das Herzstück der Etage ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, in dem ein geschlossener Kamin an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die angrenzende Küche, ein praktisches Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein Gäste-Bad und ein Abstellraum vervollständigen diese Ebene und bieten kurze Wege im Alltag.

### OBERGESCHOSS: PRIVATSPHÄRE FÜR DIE FAMILIE

Die obere Etage ist konsequent auf das Familienleben ausgerichtet. Vier helle Schlafzimmer bieten ausreichend Platz zur individuellen Entfaltung. Besonders charmant: Von zwei Zimmern aus begehen Sie direkt den Balkon mit Blick ins Grüne. Ein Badezimmer, ein separates WC sowie zwei Abstellkammern sorgen hier für Struktur und Ordnung.

### KELLERGESCHOSS: WELLNESS UND HOBBY AUF 100 m<sup>2</sup>

Die Vollunterkellerung bietet echten Mehrwert und vielseitige Nutzungsflächen. Ein Highlight ist der ca. 50 m<sup>2</sup> große Party- und Hobbyraum. Für Entspannung nach dem Feierabend sorgt der eigene Wellnessbereich mit Sauna und angrenzendem Duschbad. Ein Waschkeller, ein separater Werkraum sowie ein Vorratsraum runden das Platzangebot im Untergeschoss ab.

### AUSSENBEREICH: EINE GRÜNE OASE

Der gepflegte Garten lädt mit Beerensträuchern und Kirschbäumen zum Naschen und Verweilen ein. Die teilweise überdachte Terrasse ist der ideale Ort für Sommerabende im Freien. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Besonders praktisch: Die Garage verfügt über zwei separate Abstellräume, die reichlich Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeug bieten und so für Ordnung auf dem Grundstück sorgen.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Substanz und wichtige energetische Investitionen, die Ihnen langfristige Sicherheit bieten:

### ENERGETIK

Eine neuwertige Öl-Zentralheizung (Einbau 2023) mit modernster Brennwerttechnik sorgt für effiziente Wärme. In Kombination mit den dreifachverglasten Kunststoff-Fenstern (2013) verfügt das Haus über eine zeitgemäße energetische Basis.

### WOHNKOMFORT

Hochwertige Ausstattung mit Granittreppe, echtem Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie ein geschlossener Kamin im Wohnbereich. Sämtliche Jalousien im Erdgeschoss sind bequem elektrisch steuerbar.

### SANITÄR

Zwei gepflegte Bäder im Erd- und Obergeschoss, teilweise mit komfortabler Fußbodenheizung. Ein weiteres Bad im Saunabereich bietet Potenzial für Ihre individuellen Modernisierungsideen.

### STAURAUUM

Reichlich Platz in Garage, Keller und zahlreichen Abstellräumen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

FLEXIBLER BEZUG & VIELSEITIGE NUTZUNG

Die Übergabe der Immobilie kann nach individueller Absprache auch kurzfristig erfolgen.

PRIVATVERKAUF - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Der Verkauf erfolgt direkt von privat. Da keine Maklerprovision anfällt, sparen Sie als Käufer ca. 14.000 Euro bis 15.000 Euro an Nebenkosten. Dieser Preisvorteil ist in der marktgerechten Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

PERSÖNLICHE BESICHTIGUNGEN & DISKRETION

Da die Immobilie derzeit noch bewohnt ist, legen wir großen Wert auf Diskretion und einen strukturierten Verkaufsablauf. Um dies zu gewährleisten, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage um Beachtung folgender Schritte:

**ERSTKONTAKT:** Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer). Wir melden uns zeitnah für ein kurzes Telefonat bei Ihnen.

**FINANZIELLE PLANUNG:** Wir freuen uns über einen Hinweis, ob Ihnen bereits eine aktuelle Finanzierungsbestätigung oder ein Eigenkapitalnachweis vorliegt.

**ANSCHRIFT:** Die genaue Adresse sowie weiterführende Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne nach unserem ersten persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Espelkamp. Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur: Die belebte Innenstadt von Espelkamp mit ihren Bäckereien, Supermärkten, Ärzten und Restaurants ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Besonders attraktiv für Familien: Kindergärten und Schulen liegen in der direkten Umgebung. Sie genießen hier die perfekte Kombination aus privater Ruhe und der Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was diese Adresse besonders wertstabil macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer

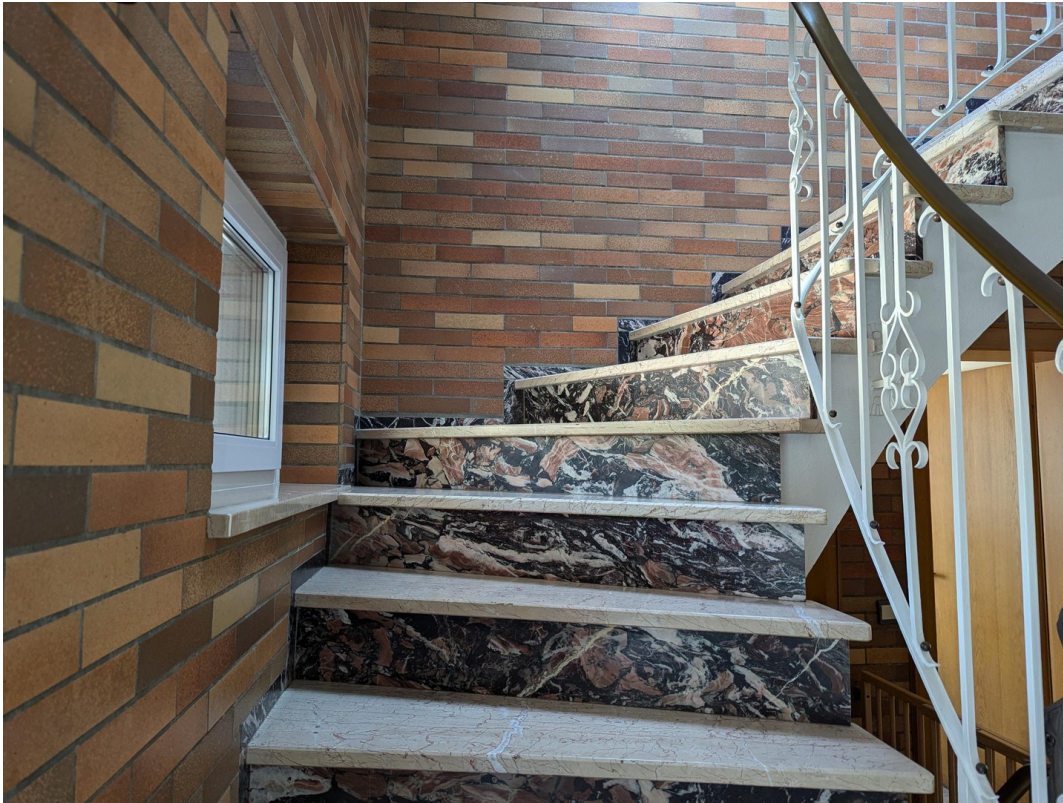


Gäste-Badezimmer



Gäste-Badezimmer

# Exposé - Galerie



Granit-Treppe



Badezimmer

# Exposé - Galerie

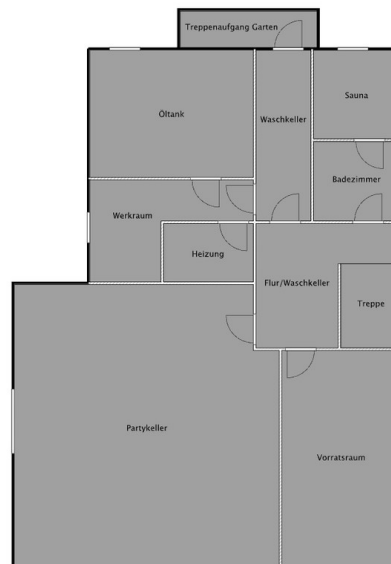


Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

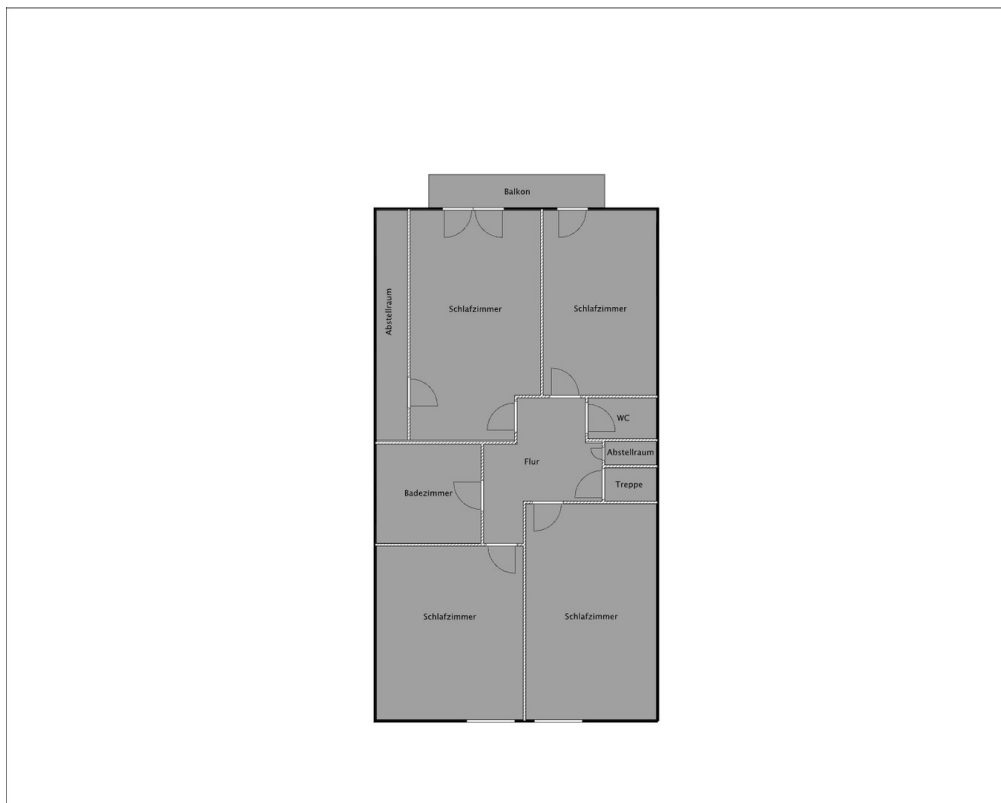


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss