

# Exposé

## Landhaus in Rödinghausen , Westf

### Premium-Landhaus in Bestlage: Direkt am Naturschutzgebiet mit weitläufigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-443592

### Landhaus

Verkauf: **960.000 €**

32289 Rödinghausen , Westf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	263,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Ausstattung

#### Energie & Haustechnik

Hervorragende Energieklasse B durch fortlaufende energetische Weiterentwicklung. (Aktueller Energieausweis liegt vor)

Neuer Kaminofen (2026) im KG, der den Kachelofen im EG beheizt

Separate indoor installierte Wärmepumpe für die Warmwasserversorgung

zusätzliche effiziente Gasheizung als Reservezuheizung sowie für die obere Wohnung

Neue Perlwasser-/Entkalkungsanlage für das gesamte Haus

Photovoltaikanlage mit XXL Batteriespeicher und Notstromversorgung

Smart-Home-Steuerung für Haus und Grundstück

Videoüberwachung für zusätzliche Sicherheit

Aktiver Glasfaseranschluß mit bis zu 1.000Mbit/s im Download

Außenbereich – Wellness, Freizeit & Natur

Nahezu der gesamte Außenbereich wird durch Rasenroboter gepflegt

Großzügige Koppel / Golfplatzfläche, ebenfalls robotergestützt gepflegt

Zwei reaktivierbare Einstellboxen für Pony, Pferd oder Alpaka

Outdoor-Sauna mit großer Panoramasteine und Blick auf die LED-beleuchtbare Koppel

Separate Außenküche im Wellnessbereich inkl. Miele-Induktionskochfeld mit Absaugung

Überdachter, komplett zu öffnender Salzwasserpool mit Wärmepumpenbeheizung

und Versorgung über Photovoltaik

Hydrolyseanlage für chemiefreie Wasseraufbereitung

## Ausstattung

Erdgeschoss (EG) – Großzügigkeit, Komfort und stilvolles Wohnen

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem beeindruckenden, großzügigen Eingangsbereich, der über zwei separate Eingangstüren und zwei voneinander getrennten Fluren verfügt. Eine Verbindungstür ermöglicht maximale Flexibilität:

Bei Bedarf lässt sich das Obergeschoss vollständig abtrennen, sodass zwei eigenständige Wohneinheiten entstehen – ideal für Vermietung, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen.

Die große Diele im EG ist mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet und bietet viel Platz für Garderobe und Alltagsorganisation.

### Wohn- und Lebensbereiche

Das weitläufige Wohnzimmer geht harmonisch in ein gemütliches Kaminzimmer über und schafft so eine einladende Wohnatmosphäre.

Exklusive, maßgefertigte Einbauschränke im Ess- und Wohnbereich unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses und bieten stilvollen Stauraum.

## Schlafbereich & Bad

Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Elternbadezimmer, das mit Whirlpool, Dusche und hochwertigen Materialien ausgestattet ist – ein privater Wellnessbereich im eigenen Zuhause.

## Küche – Ein Traum für Genießer und Hobbyköche

Die neuwertige, hochwertig ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen:

Steinarbeitsplatten

Großes, modernes Kochfeld

Einbaukaffeeautomat

Dampfgarer

Dampfbackofen

Backofen mit integrierter Mikrowelle

Moderne Spüle mit Blanco Trinkwasser-Sprudelsystem

Integrierte Küchenhelfer wie Alesschneider, Toaster, Pürierstab u. v. m.

Diese Küche ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Highlight für alle, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

## Wintergarten – Wohnen im Einklang mit der Natur

Der angrenzende Wintergarten eröffnet einen traumhaften Blick in den Garten sowie auf den Buchenwald am hinteren Grundstücksrand.

Dank Beheizung ist er ganzjährig nutzbar und erweitert den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten, naturnahen Rückzugsort.

## Obergeschoss (OG) – Separate Wohnung oder Erweiterung des Haupthauses

Das Obergeschoss verfügt über eine hochwertige, vollausgestattete Wohnung mit eigenem Eingang – ideal zur Vermietung, für Gäste oder als Mehrgenerationenlösung.

### Ausstattung OG:

Eigene Sonnenterrasse

Bad mit Dusche und Badewanne

Separates Gäste-WC

Vollausgestattete Einbauküche mit Quooker

Induktionskochfeld mit integrierter Absaugung

Backofen-Mikrowellen-Kombination

Kühl-/Gefrierschrank

Geschirrspüler

Abstellkammer

Kellergeschoss (KG)

Moderner Hauswirtschaftsraum

Fitnessbereich mit Tischtennisplatte und TV

Komplett beheizbare Räume

Separates Bad mit Dusche/WC

Große, helle und multifunktional nutzbare Abstellräume

Neuer Kaminofen (2026) zur Beheizung des Kachelofens im EG

Bereits gespaltenes und gelagertes Brennholz für die kommenden Winter

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Grundstück – Ein unvergleichbares Naturrefugium

Das Grundstück grenzt an drei Seiten direkt an das Wiehengebirge und den Natur- und UNESCO Geopark TERRA.vita. Auf dem Anwesen befinden sich zwei weitere kleinere Häuser.

Diese besondere Lage garantiert:

absolute Ruhe

unverbaubare Naturkulisse

maximale Privatsphäre

keine seitliche Bebauung möglich

Ein Paradies für Naturliebhaber, Tierhalter, Golfer oder alle, die ein außergewöhnliches Rückzugsdomizil suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,34 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Wiese/Koppel direkt am Haus



Wiese geeignet für Tierhaltung

# Exposé - Galerie



Küche im Erdgeschoss



Küche EG Hochschränke

# Exposé - Galerie



Keller Tischtennis geeignet



Tischtennis im Sportraum

# Exposé - Galerie



Keller gr. Hauswirtschaftsraum



Keller 2. HWR mit Trocknern

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Flur



Obergeschoss Gäste WC

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Schlafzimmer 2



Obergeschoss Küche

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Wohnzimmer



Außenbereich Wellness

# Exposé - Galerie



Sauna im Außenwellnessbereich



Fischturm im Teich

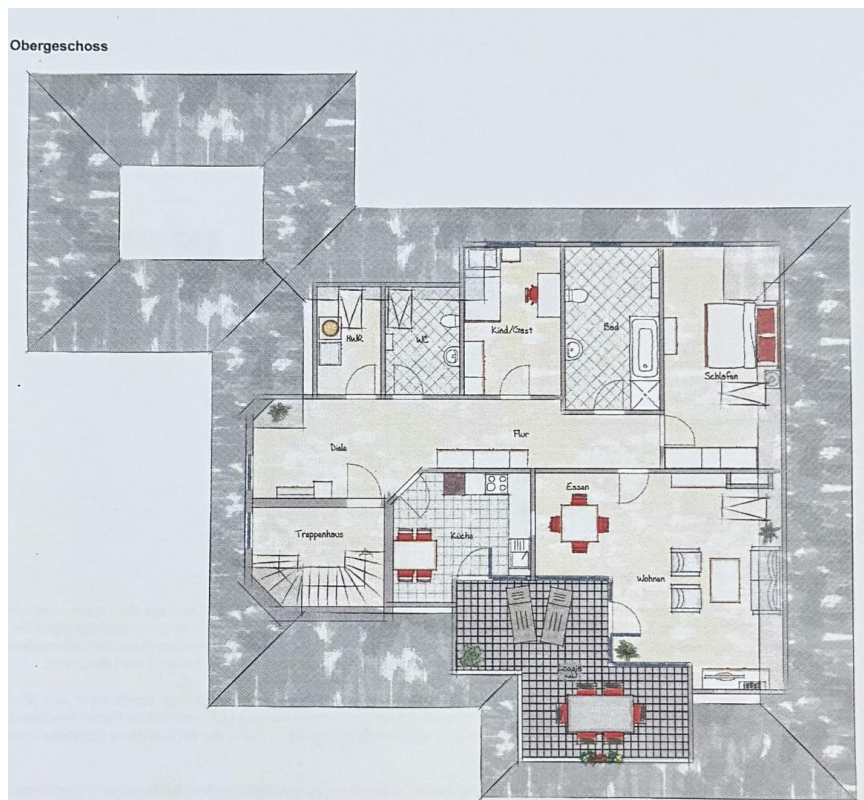


Pool im Wellnessbereich

# Exposé - Grundrisse

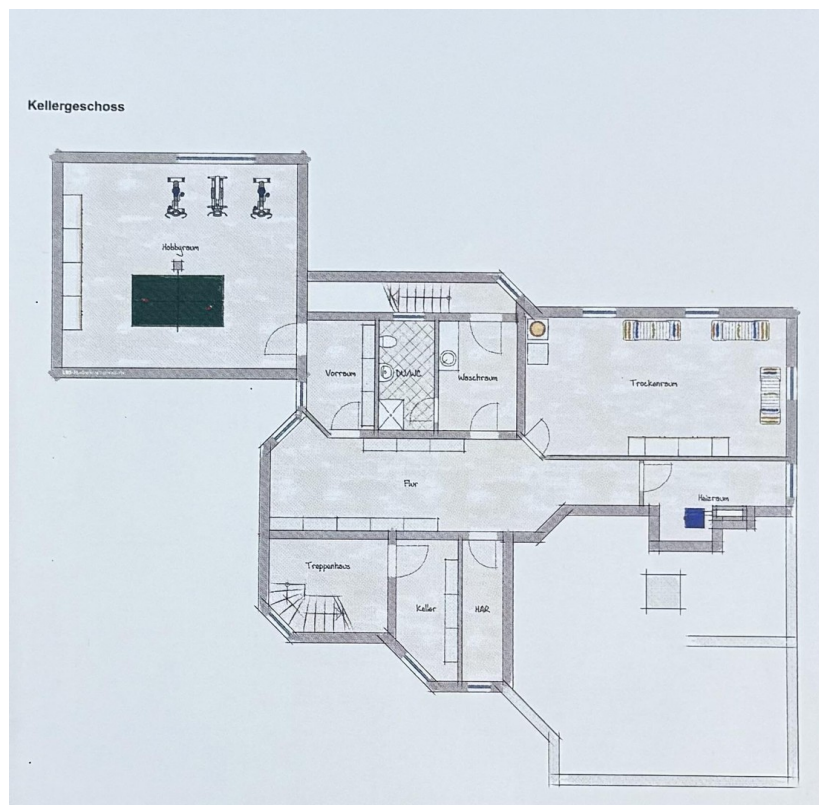


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss