

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Wünnenberg (OT Fürstenberg) Geräumiges, gepflegtes, großzügiges Zweifamilienhaus in Fürstenberg (Bad Wünnenberg)



Objekt-Nr. OM-451474

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Krüger

33181 Bad Wünnenberg (OT Fürstenberg)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.12.2026
Grundstücksfläche	980,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	14,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Zweifamilienhaus bietet großzügigen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von 980 m<sup>2</sup> verbindet es modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe.

Zwei separate Wohnbereiche und ein ausgebauter Dachgeschoss schaffen Flexibilität – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Wohnbereiche lassen sich einfach und je nach Bedarf weiter aufteilen oder zusammenfügen.

Neben den modernisierten Wohnbereichen überzeugt auch der gepflegte Garten. Die nachhaltige Heiztechnik ermöglicht ein umweltfreundliches Leben.

Objektdaten:

- Grundstücksfläche: 980 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche: ca. 330 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei separate Wohnbereiche und einen ausgebauten Dachgeschossbereich

- Hauptwohnbereich: ca. 190 m<sup>2</sup>, inklusive eines Badezimmers mit Badewanne, zwei modernen Duscbädern und privater Sauna

Dieses charmante Anwesen, erbaut auf der Basis eines echten Bauernhauses, wurde 1975 umfassend saniert und renoviert. Seitdem wurden immer wieder Modernisierungen vorgenommen, um den Wohnstandard zu erhalten und zu verbessern. Besonders hervorzuheben sind die Renovierungen zwischen 2014 und 2020, bei denen unter anderem eine neue Hauptküche, ein neues Bad im Erdgeschoss und eine neue Walk-in-Dusche eingebaut wurden.

Das Haus verfügt über ein ausgebauter Dachgeschoss mit ca. 40 m<sup>2</sup>, das einen offenen Wohn- und Schlafbereich mit Küche und Bad bietet. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> und separatem Zugang, die ein helles Wohnambiente und ein modernes Duscbad bietet.

Im Jahr 2006 wurde eine Solaranlage mit einer Fläche von 13,2 m<sup>2</sup> installiert. Das Heizsystem stammt von der Firma Künzel und wird von einem Holzvergaserkessel aus dem Jahr 2001 mit zwei Pufferspeichern à 1.100 Liter betrieben, der für eine nachhaltige und effiziente Heizwärme im gesamten Haus sorgt.

## Ausstattung

Sauna, teilweise Parkettboden, Wintergarten, ausgebauter Dachboden, Kamin, Garten, Balkon, Außenparkplätze und Garage.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in Fürstenberg, einem idyllischen Ortsteil von Bad Wünnenberg im Kreis Paderborn, Nordrhein-Westfalen. Die Umgebung ist von weitläufigen Wäldern geprägt, die zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und Joggingrunden einladen. Ein weiteres Highlight ist die malerische Aabachtalsperre, ein beliebtes Ausflugsziel mit beeindruckender Naturkulisse.

Fürstenberg bietet ein gut ausgestattetes Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie mehrere Kindergärten, was den Ort besonders familienfreundlich macht. Der Kernort Bad Wünnenberg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Freizeitangeboten.

Ein reges Vereinsleben und traditionelle Veranstaltungen wie die Kirmes, der Rosenmontagszug und das Schützenfest prägen das starke Gemeinschaftsgefühl in Fürstenberg. Die ruhige und familienfreundliche Atmosphäre trägt maßgeblich zur Attraktivität des Ortes bei.

Ein kulturelles Juwel ist die Kulturscheune Fürstenberg, ein Veranstaltungsort mit historischem Charme. Hier finden Konzerte, Lesungen, Theateraufführungen und private Feiern statt. Das liebevoll restaurierte Gebäude steht als Symbol für das aktive Kulturleben des Ortes und fördert die Gemeinschaftsbildung.

Das Schloss Fürstenberg, ein spätbarockes Herrenhaus aus dem 18. Jahrhundert, verleiht dem Ort historischen Charme und rundet das Bild eines idealen Wohnortes für Familien ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Sauna

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Masterbad Erdgeschoß



Treppe ins Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Küche Dachgeschoß



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Anliegerwohnung



Ofen Anliegerwohnung



Ansicht Haus aus dem Garten

# Exposé - Galerie



Graten Detail



Blick in den Garten



# Exposé - Grundrisse

