

# Exposé

## Einfamilienhaus in Espelkamp

**Exklusive Design-Villa mit Pool, Weitblick & modernster  
Energietechnik - Rückzugsort der Extraklasse**



Objekt-Nr. OM-454343

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **597.000 €**

Ansprechpartner:  
Andy Giesbrecht

Wacholderweg 15  
32339 Espelkamp  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.322,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,58 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Design-Villa vereint stilvolle Architektur, moderne Technik und ein einzigartiges Lebensgefühl.

In ruhiger Feldrandlage von Espelkamp gelegen, bietet sich Ihnen hier ein exklusiver Rückzugsort mit Privatsphäre, Weitblick und Sonnenuntergängen, die jeden Tag zu etwas Besonderem machen.

Fertiggestellt im Jahr 2013 in hochwertiger Massivbauweise, präsentiert sich die Immobilie heute in einem exzellenten Zustand. Großzügige Fensterflächen, durchdachte Raumstrukturen und hochwertige Materialien schaffen ein Wohnambiente auf höchstem Niveau.

### Architektur & Raumgefühl

Schon beim Betreten wird deutlich: Dieses Haus ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Statement. Der mittig platzierte Treppenaufgang mit integrierter Stufenbeleuchtung fungiert als architektonisches Highlight und verbindet die Ebenen auf elegante Weise.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Villa. Bodentiefe Fenster lassen Innen- und Außenraum miteinander verschmelzen und fluten die Räume mit viel Licht. Ein stilvoll integriertes Wand-Aquarium setzt dabei einen außergewöhnlichen Akzent und verleiht dem Raum eine besondere Lebendigkeit.

Die exklusive Nolte-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

### Privatbereiche & Rückzug

Auf rund 170,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Villa viel Platz für Familien und ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen:

- Moderne, energieeffiziente Bauweise (KfW70)
- 4 großzügige Schlafzimmer
- 1 Ankleidezimmer/Büro
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Hochwertige Nolte-Einbauküche
- 1 elegantes Badezimmer mit freistehender Badewanne & ebenerdiger Dusche
- 1 Gäste-WC
- Ein Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten, deckenhohen Einbauschränken sowie ein praktisches Wäschefallrohr unterstreichen den hohen Alltagskomfort
- Das Elternschlafzimmer sowie das Büro wurden 2025 hochwertig & geschmackvoll modernisiert

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen und erfüllt höchste Qualitätsansprüche:

- Hochwertige 3-fach-verglaste Schüco-Fenster
- Sonnendurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen
- Kompotherm Sicherheits-Haustür mit Fingerprint-System
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hocheffiziente Erdwärmepumpe (Flächenkollektoren)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit effektiver Wärmerückgewinnung (Viessmann)

- Elektrische Rollläden (z.T. per Funk/Smartphone steuerbar)
- Wasserenthärtungsanlage von BWT (2019)
- Photovoltaikanlage (2025) mit 15,84 kWp mit leistungsstarkem 14 kW Speicher – dadurch nahezu autarke Energieversorgung

Das Ergebnis: Minimalste Energie- und Betriebskosten bei maximalem Komfort.

Außenbereich – Private Resort-Atmosphäre

Das 1.322 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Durch die Lage am Rand einer Siedlung ohne direkte Nachbarn auf zwei Seiten genießen Sie Ruhe, Freiheit und unverbaute Weitsicht - inklusive atemberaubender Sonnenuntergänge direkt von Ihrer Terrasse aus.

Der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet:

- Exklusiver Pool (8 x 3,75 x 1,5 m) mit Elektrolyse-Anlage (2018)
- Hochwertige Poolüberdachung – garantiert Schwimmen bei nahezu jedem Wetter
- Separate Pool-Wärmepumpe - für verlängerte Badesaison
- Großzügige Terrasse (<40 m<sup>2</sup>) mit hochwertiger Aluminium-Überdachung (2022)
- Automatisches Gartenbewässerungssystem (Hunter Pro-HC 6, 2023)
- Komplett umzäuntes Grundstück (2019/2022)
- Hochwertiges Geräte-/Fahrradhaus von Biohort (2023)
- Neu gestaltete Garage mit strapazierfähigem 2K-Bodenbelag (2024)

Hier entstehen Momente, die bleiben – ob entspannte Sommertage am Pool oder stimmungsvolle Abende mit Blick über die Felder.

## Ausstattung

Fazit

Diese Villa ist weit mehr als eine Immobilie – sie ist ein Lebensstil. Ein Ort, der Design, Komfort, Nachhaltigkeit und Natur in perfekter Balance vereint.

Die ruhige Lage am Siedlungsrand mit freiem Blick ins Grüne macht diese Villa zum idealen Rückzugsort für Familien und alle, die Privatsphäre und Naturverbundenheit schätzen – ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Region verzichten zu müssen.

Ein Angebot für Menschen mit höchsten Ansprüchen, die das Besondere suchen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diskreter Hinweis

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Wir bitten um Verständnis, dass nur vollständig ausgefüllte Anfragen berücksichtigt werden können.

## Lage

Ruhe trifft Erreichbarkeit

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Espelkamp – ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten

Einfamilienhäusern sowie weitläufigen Feldern, die eine unverbaute Aussicht und hohe Lebensqualität garantieren.

Die Kombination aus gewachsener Siedlungsstruktur und direkter Feldrandlage macht diesen Standort besonders begehrt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte wie Lübbecke, Minden oder die Region Ostwestfalen ist komfortabel gewährleistet.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses

# Exposé - Galerie



Exklusiver Pool



Eleganter Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Blick in den Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Nolte-Einbauküche



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



offene Garderobe

# Exposé - Galerie



modernes Schlafzimmer



modernes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Luxuriöses Badezimmer



Exklusives Badezimmer

# Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne



Begehbare Dusche

# Exposé - Galerie



großzügiges Schlafzimmer 2



großzügiges Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



helles Schlafzimmer 3



helles Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Bürozimmer



Fitness-und-Ruheraum

# Exposé - Galerie



Fitness- und-Ruheraum



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum EG



WC im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Edle Garage



Garagenraum

# Exposé - Galerie



PV-Anlage mit Akku



Effiziente Wärmepumpe



Terassen- und Ruhebereich

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



Vogelperspektive von der Seite

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive von Hinten



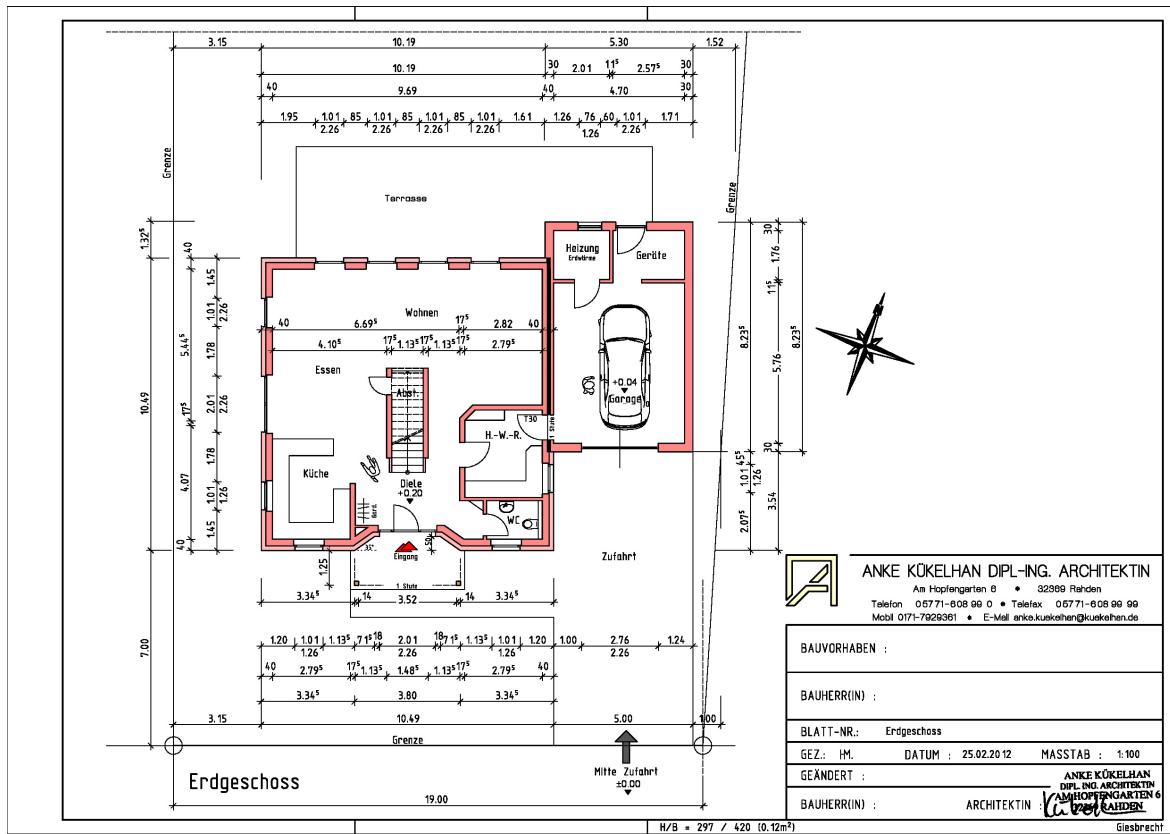
Vogelperspektive von Vorne

# Exposé - Galerie

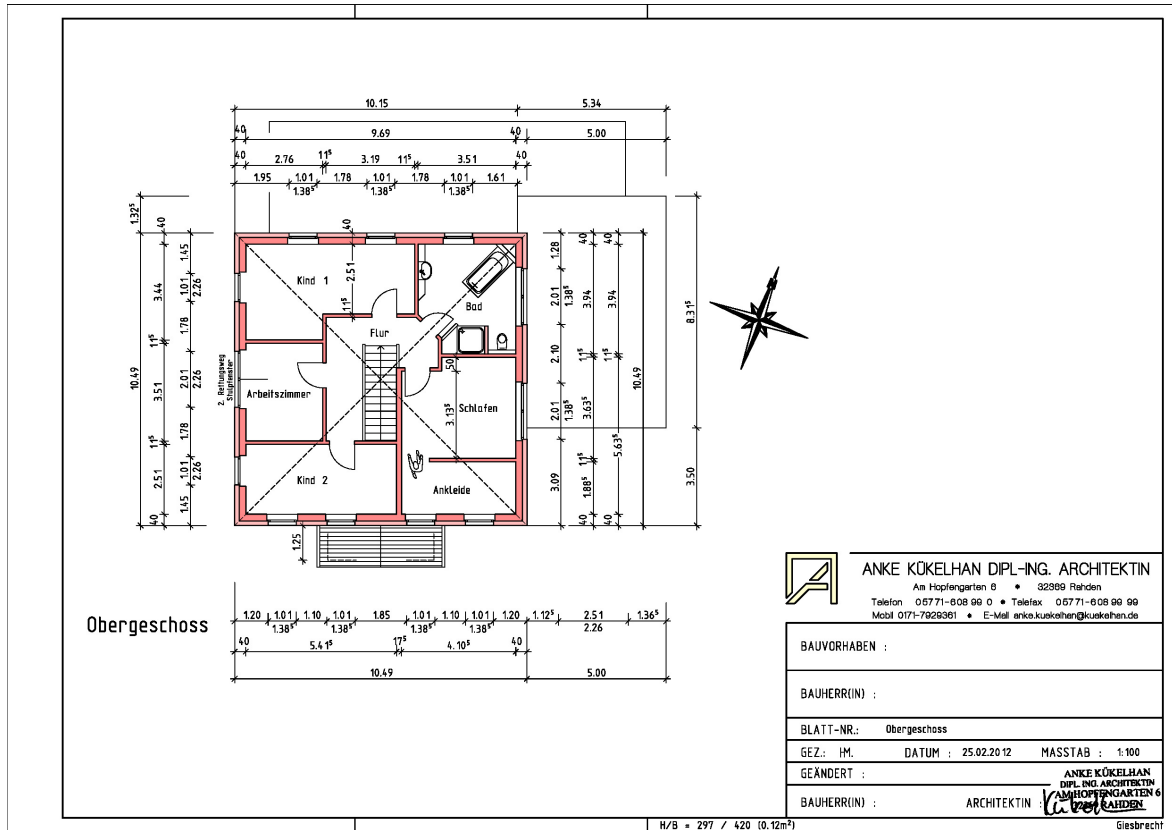


Vorderansicht seitlich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**ANKE KÖKELHAN DIPL.-ING. ARCHITEKTIN**  
 Am Hopfengarten 6 • 32989 Rahden  
 Telefon 05771-608 99 0 • Telefax 05771-608 99 99  
 Mobil 0171-7026361 • E-Mail anke.koekelhan@koekelhan.de

BAUVORHABEN :
BAUHERR(IN) :
BLATT-NR.: Obergeschoss
GEZ.: HM. DATUM : 25.02.2012 MASSTAB : 1:100
GEÄNDERT :
BAUHERR(IN) : ARCHITEKTIN

ANKE KÖKELHAN  
 DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
 AM HOPFENGARTEN 6  
 32989 RAHDEN

Giesbrecht