

Exposé

Einfamilienhaus in Altenbeken

Freistehendes Einfamilienhaus in traumhafter Süd- Hanglage von Altenbeken – Provisionsfrei von Privat



Objekt-Nr. OM-467561

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Udo Rosenkranz

33184 Altenbeken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1996 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 767,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 150,23 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 212,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!!! PRIVATVERKAUF – Sie sparen knapp 20.000 € Maklerprovision !!! Suchen Sie das Besondere? In unverbaubarer Süd-Hanglage erwartet Sie dieses top-gepflegte Einfamilienhaus, das durch ein außergewöhnliches, offenes Raumkonzept besticht. Hier verschmelzen Licht, moderne Architektur und Natur zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Durch die geschickte Hanglage bietet das Haus auf ca. 150 m² Wohnfläche ein repräsentatives, loftartiges Wohngefühl, ohne auf gemütliche Rückzugsorte zu verzichten. Das absolute Herzstück ist das riesige Wohn- und Esszimmer, welches sich nach oben hin eindrucksvoll bis unter das Dach öffnet. Ein 1,7 Tonnen schwerer Tulikivi-Specksteinofen mit integriertem Backfach bildet das gemütliche Zentrum dieser Ebene und liefert gesunde Strahlungswärme. Die Raumaufteilung im Überblick: Eingangsebene (Erdgeschoss): Sie betreten das Haus über einen einladenden Windfang mit direktem Zugang zu einem Gäste-WC und dem praktischen Hauswirtschaftsraum (HWR). Von dort öffnet sich der Raum in das lichtdurchflutete Herzstück des Hauses: Ein riesiger, open-space Wohn- und Essbereich mit Galerie-Charakter und Zugang zum Balkon. Die angrenzende Küche verfügt über eine eigene Frühstücksterrasse. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein großes, separates Arbeitszimmer. Die Garage ist komfortabel direkt ans Haus angegliedert – an diese schließen sich praktisch ein eigener Geräteraum, das Gastank-Lager sowie ein großzügiges Holzlager für den Specksteinofen an. Dachgeschoss (Die Galerie als Loge): Über dem Wohnbereich schwebt die elegante Galerie. Aufgrund der Dachschrägen als hochwertige Nutzfläche deklariert, bietet der Luftraum den perfekten Ort für eine Bibliothek, ein Atelier oder eine Leseecke mit einem fantastischen Fernblick über das Tal. Gartenebene (Untergeschoss): Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie nach unten in die private Wohnebene. Hier erwarten Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie ein gemütliches Gäste- oder Kinderzimmer – beide Räume bieten einen direkten Zugang zur großen, uneinsehbaren Gartenterrasse. Ein helles Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Flur mit Treppenhaus sowie funktionale Abstell-, Trocken- und Heizungsräume runden diese Ebene perfekt ab. Das Haus (Baujahr 1996, Massivbauweise, letzte Modernisierung 2022) befindet sich in einem absolut soliden, gepflegten Zustand ohne Sanierungsstau – einziehen und wohlfühlen! Die Nebenkosten sind erfreulich niedrig (Fußbodenheizung im gesamten Haus). Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Bitte keine Makleranfragen! Es besteht keinerlei Interesse an einer Vermittlung oder Aufnahme in Datenbanken. Erleben Sie dieses Raumwunder bei einer Besichtigung! 3. Feld: Ausstattung (Die harten Fakten) Bauweise: Freistehendes Massivhaus in gefragter Waldrand- und Hanglage Wohnfläche: ca. 150 m² (Gesamt- Wohn- und Nutzfläche ca. 212 m²) Grundstück: 767 m² Zimmer: 4,00 (aufgeteilt in 2 Schlaf-/ Gästezimmer im Gartengeschoss, 1 separates Arbeitszimmer im EG und den großen Wohn-/ Essbereich) Badezimmer: 1 großes Hauptbadezimmer (mit Wanne und Dusche) + 1 separates Gäste-WC Heizung: Fußbodenheizung im gesamten Haus, Energieträger Flüssiggas und Holz Besondere Highlights: Original Tulikivi-Specksteinofen mit Backfach, bodentiefe Fenster, stilvolle Fliesen, offene Loft-Galerie mit Luftraum, große integrierte Garage, Balkon sowie Terrassenbereiche auf beiden Wohnebenen, überdachtes Holzlager, Geräteraum, Glasfaseranschluss. Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 109,80 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse D.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, idyllischen und unverbaubaren Süd-Hanglage am Waldrand von Altenbeken. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Natur, was einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür garantiert. Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Fußläufig gibt es die Buslinien 431 und R31 sowie den bekannten Bahnhof Altenbeken, der Sie flexibel mit regionalen und überregionalen Zielen verbindet. In der nahen Umgebung finden Sie Restaurants, eine Bäckerei, ein Café, einen Supermarkt sowie eine Grün- und Parkanlage. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im Ort. Die Universitätsstadt Paderborn ist in kürzester Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 109,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Frontansicht Haus mit Eingang

Exposé - Galerie



Frontansicht morgens



Objektansicht u. Grundstücks.

Exposé - Galerie



Panoramaobjektansicht



Seitenansicht Haus mit Garage

Exposé - Galerie



Aussicht Wohnzimmer



Urlaubsfeeling nice

Exposé - Galerie



Aussicht Terrasse



Panoramablick

Exposé - Galerie



Hauseingang mit Flur



Wohnzimmer mit Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Abendlicht

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC.

Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Essbereich



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Terrassenaus



GARTEN-TRÄUME

Gartenträume mit Wendeltreppe

Exposé - Galerie



Sommerliches Flair



Garage ohne Kfz

Exposé - Galerie



Morgendlicher Lichtblick



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Gästezimmer mit Terrassenausga

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Terrassenausg