

Exposé

Einfamilienhaus in Hille

Exklusives Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-468612

Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

32479 Hille
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	102,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem außergewöhnlichen großen Einfamilienhaus, das 1994 fertiggestellt wurde, finden Sie einen exklusiven und charaktervollen Rückzugsort mit ganz viel Privatsphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten Zustand. Großzügige Fensterflächen und seltene charaktervolle Materialien schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Der massive Garagenbau bildet mit dem Wohnhaus und verbunden durch eine Mauer einen nicht einsehbaren Innenhof, der in Teilen von einem großen modernen Glasdach mit Edelstahlsäulen überspannt ist, die auf nur zwei Punkten ruhen. Zur Straße hin wird der Innenhof durch einen Zaun aus Edelstahl begrenzt.

Betritt man das Haus, fallen sofort die handgeformten Bodenfliesen ins Auge. Gefertigt nach einem mehr als 500 Jahre alten Verfahren, das im 14. Jahrhundert in Nordafrika und Spanien entwickelt wurde. Nach der Trocknung in der Sonne wurden die Fliesen auf dem Feld in Öfen gebrannt. Diese Fliesen sind sowohl im EG als auch im OG verlegt.

Dezent gesetzte Wandecken mit gesiegelten alten Ziegelsteinen verstärken den Charakter des Hauses zusätzlich. Eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Der offen gestaltete Wohn- Essbereich, in den die Küche zusätzlich ohne großen Aufwand integriert werden könnte, ist lichtdurchflutet. Ein fast in der Hausmitte platzierter sehr großer Specksteinofen verbreitet im Winter wohlige Wärme. Hieran grenzt der integrierte Wintergarten, der sich über zwei Etagen erstreckt.

Im Obergeschoss befinden sich je nach Ausbau 2-3 Schlafzimmer. Aktuell sind zwei Schlafzimmer zu einem großen Schlafbereich zusammengefasst. Ein weiteres Schlafzimmer, ein sehr großzügiges Bad und der Luftraum zum Wintergarten komplettieren zum jetzigen Zeitpunkt das Obergeschoss.

Der Spitzboden darüber ist über eine offene Raumpartreppe zu erreichen. Dort befinden sich zwei Abstellräume, ausgelegt mit Teppichboden (Dachschräge!) und die Heizungsanlage.

Der Keller erstreckt sich über die ganze Hausgröße und ist, bis auf einen Raum der unter dem Wintergarten liegt, komplett in Wohnraumhöhe ausgebaut. Aufgeteilt ist dieser in 4 Zimmer, 1 komplettes Bad, 1 großer Flur und einen großer HWR. Der Keller ist komplett einheitlich gefliest.

Das Haus verfügt auf jeder Ebene über große Fenster. Im EG der bereits schon erwähnte komplett verglaste Wintergarten, 9 bodentiefe und 5 normale Fenster. Das OG mit 6 bodentiefen und 2 normalen Fenstern wird zusätzlich durch den Wintergarten, der EG und OG durch einen großen Luftraum verbindet, erhellt. Im Keller ist natürlich jeder Raum mit Fenster ausgestattet. Insgesamt 7 Fenster mit Kellerschacht und 2 Fenster mit Tiefboot.

Zusätzlich zum Haus befindet sich auf dem Grundstück ein großer Garagenbau mit 3 Stellplätzen und Vorhof.

Die wichtigsten Merkmale sind:

- 3er Garage gefliest, mit Spitzboden und Treppe
- fließend Wasser, beheizt
- Wände aus 20 cm Porenbeton
- Innendecke aus Beton für erhöhte Tragfähigkeit
- Zwischensparren Dämmung

Ausstattung

Komplettiert wird das Haus durch einen sicherlich einzigartigen und vollkommen in sich selbst abgeschlossenen Garten mit diversen Highlights:

- Ein Infinity-Pool ca. 10m x 4m groß und im Schwimm Bereich 1,4m tief. Komplette aus V4A Edelstahl gefertigt. Die Treppenanlage erstreckt sich über die ganze Breite und die letzte Stufe 1m x 4m ist als Flachwasserzone mit 20cm Tiefe als Spielplatz für Kinder oder einfach zum Platz nehmen geeignet.

Ein Stück für die Ewigkeit. Natürlich mit großer Filteranlage, automatisierter Überwachung von Chlor und pH-Wert. Der Pool ist über eine Wärmepumpe beheizbar und somit von Februar bis November zu nutzen!

Der Pool steht in 1,4m Tiefe völlig frei auf einer Beton-Bodenplatte, unter der sich eine Perimeter Dämmung befindet.

- Zwei Glas-Überdachungen neben dem Wintergarten, deren Konstruktion in Edelstahl ausgeführt ist, geben Schutz bei schlechtem Wetter.

- Insgesamt 200 m² Bangkirai Terrassen in verschiedenen Ebenen bieten immer wieder neue Rückzugsmöglichkeiten im Garten. Unter anderem gibt es eine Rundterrasse mit einer Mauer aus Granit und alten gesiegelten Ziegelsteinen, die auch im Haus verbaut sind.

- Diverse große Sonnenschirme laden an vielen Stellen zum gemütlichen Verweilen ein.

- Den Abschluss des Gartens bilden zum einen Bangkirai Zaunelemente, die mit Edelstahl Lochblechen kombiniert sind, zum anderen Gabionen mit sehr interessanten Steinen. Diese Mischung garantiert zusätzlich einen interessanten Kontrast. Alles natürlich beleuchtet. Dazu eine komplette Verkabelung und für die gute Stimmung, 4 Bose Außenlautsprecher mit eigenem Verstärker und Bluetooth Box.

- Eine interne Brauchwasserversorgung mit professionell gebohrtem Brunnen, natürlich mit Bohrprotokoll, rundet den Gesamteindruck ab.

Abschließend vielleicht noch einige wenige Details, die Wert sind, erwähnt zu werden:

- Kellerwand 36 cm Porenbeton
- Hauswand 30 cm Porenbeton
- Fußbodenheizung in EG und OG
- Neue Viessmann Gasheizung in 02.2026
- Viessmann Brauchwasserspeicher in Edelstahl
- BWT-Entkalkungsanlage
- Aufsparrendämmung (Maco Dach)
- Zusätzlich Zwischensparrendämmung
- Hebel Thermodecke zum Keller
- Specksteinofen ca. 1,8 t schwer

Insgesamt also ein energetisch gut aufgestelltes modernes Familiendomizil.

Warum der Energieausweis (Verbrauchsausweis) dieses nicht richtig widerspiegelt?

Dafür gibt es Antworten, die wir bei Bedarf und anlässlich einer Besichtigung (nur wirklich Interessierte) gerne erläutern wollen.

Zu guter Letzt noch einige wenige Details, die interessant sein könnten:

- Alle Handläufe im Haus aus Edelstahlrohr
- Dachrinnen und Fallrohre Haus und Garage aus Edelstahl
- 2024 Fassadenauffrischung, Ausbesserung und Außenanstrich durch Fachbetrieb
- 2024 Renovierung aller Holzfenster durch Fachbetrieb
- Öffnung Haustür, Terrassentür und Garagentür per Fingerprint

- Scharfschaltung/Entschärfung der EMA per Fingerprint möglich
- EMA mit zusätzlicher Fernbedienung für die Nacht
- Hebeanlage für Mülltonnen

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ausführliche Bauunterlagen und Zeichnungen sind natürlich komplett vorhanden.

Da das gesamte Grundstück laut Grundbuch aus zwei Flächen besteht (Hauptgrundstück und 3m breiter Seitenstreifen) kann der Seitenstreifen in unserem Besitz verbleiben. Dieses bedeutet aber Veränderungen in der Gartengestaltung.

Derzeit wird das Haus noch von uns bewohnt, da unser neues Domizil noch nicht fertig ist.

Eine Übernahme des Wohnhauses ist von uns aus Ende des 3. spätestens aber im 4. Quartal möglich.

Sollten Gründe für eine schnellere Übernahme bestehen, können wir diese in gemeinsamer Absprache mit dem Käufer ebenfalls realisieren.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler Somit fallen natürlich auch keine Gebühren an.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage mit angenehmer, gewachsener Nachbarschaft in der Gemeinde Hille – Ortsteil Hartum. Hier profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bushaltestelle sind fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Friseur, Schulen alles in kurzer Entfernung.

Auch ein Naturschwimmbad mit sehr guter Wasserqualität wäre mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Umgebung ist geprägt durch viele grüne Flächen und Wälder – somit geeignet für diverse Outdoor-Aktivitäten.

Das Zentrum von Minden mit seinem schönen Stadtkern ist nur wenige Autominuten entfernt.

Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, familienfreundlichem Umfeld und der Nähe zur Mindener Innenstadt macht diese Lage zu einem idealen Wohnstandort für Menschen, die städtischen Komfort mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die A2 und A30 sind die Städte Hannover, Bielefeld, Osnabrück schnell anzufahren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Außenansicht 4

Exposé - Galerie



Innenhof 1 mit Überdachung



Innenhof 2

Exposé - Galerie



Haustür



Zaun, Mülltonnen, Wasserspiel



Eingangsflur 1

Exposé - Galerie



Eingangshalle 2



Gäste Toilette

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Wintergarten 1



Wintergarten 2

Exposé - Galerie



Wintergarten 3



Wintergarten 4

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



Garten 3

Exposé - Galerie



Garten 4



Garten 5

Exposé - Galerie



Garten 6



Garten 7

Exposé - Galerie



Garten 8



Treppe nach oben 1



Treppe nach oben 2

Exposé - Galerie



Flur oben



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Gäste / Fitness oben

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



Treppe in Keller

Exposé - Galerie



Keller 1



Keller 2

Exposé - Galerie



Keller 3



Bad im Keller 1



Bad im Keller 2

Exposé - Galerie



Garage 1



Garage 2

Exposé - Galerie

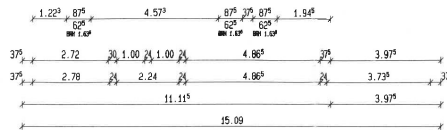
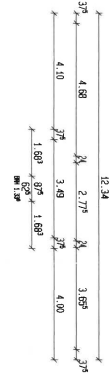
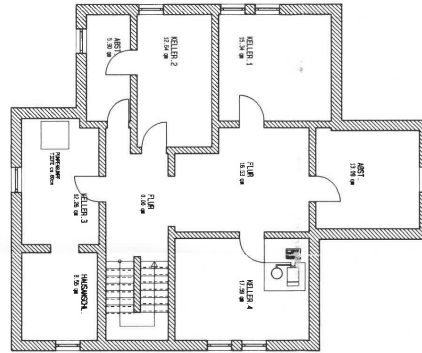
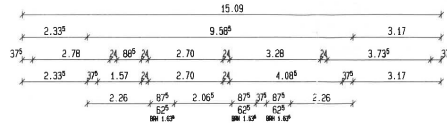
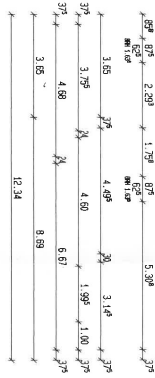


Garage 3

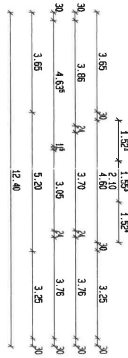
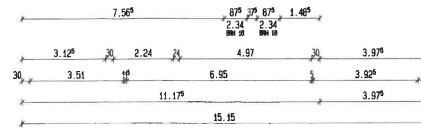
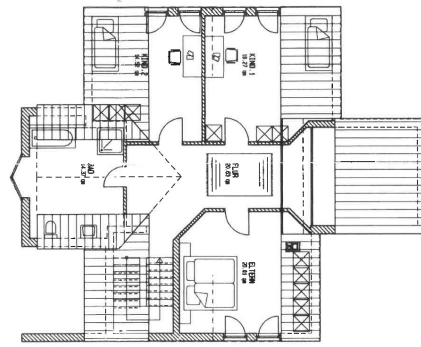
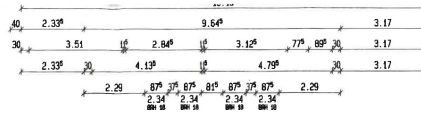
Exposé - Grundrisse

D-Software der IEZ AG

KELLERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Baurechtlich geprüft
im Sinne von § 34 Abs. 2 BauO NRW