

Espelkamp

# Stilvolle Unternehmervilla - beeindruckende Größe trifft beste Lage in Espelkamp

Objektnummer: 23231024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 449 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.274 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Auf einen Blick

Objektnummer	23231024	Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnfläche	ca. 449 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie





Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Die Immobilie





Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Ein erster Eindruck

Für Unternehmer, die das Besondere lieben und gerne ruhig und repräsentativ wohnen möchten, bietet Ihnen diese besondere Villa ein beeindruckendes Platzangebot und zahlreiche Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung innerhalb des eigenen Hauses. Das Herzstück der ca 449 m<sup>2</sup> großen, im Jahre 1994 erbauten Immobilie, bildet zweifelsohne der ca.145 m<sup>2</sup> große offene Wohn-/Essbereich. Optisch getrennt befindet sich hier eine integrierte Bar mit Tresen, Kühlschrank, Spüle, Zapfanlage und Vitrine für die Gläser sowie eine gemütliche Sitzecke vor dem Kamin und der durch offene Elemente getrennte Essbereich mit der anschließenden offenen Küche. Hier können Sie gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen und Gäste stilvoll an der Bar bewirten. In der Übergangszeit oder an kühlen Sommertagen können Sie im angrenzenden, beheizten Wintergarten die Abende und Nächte genießen und aufgrund der Größe sogar mit einer großen Gesellschaft feiern. Der Innen- sowie Außenkamin sorgt dabei für die zusätzliche Portion Gemütlichkeit. Neben der offenen Küche befinden sich viele Einbauschränke für Vorräte sowie ein begehbarer Kühlraum, der auch bei vielen Gästen alle Speisen gut kühlt. Dieser befindet sich nicht im direkten Sichtbereich und kann auch diskret aus dem repräsentativen Eingangsbereich betreten werden. Als weiteres Highlight bezaubert das Erdgeschoss mit einer farbenfrohen Treppe, die den Blick frei gibt auf die herrliche Natur. Durch die besondere Architektur des Hauses ist der Treppenbereich inkl. eines kleinen Dachareals nämlich komplett verglast. Das verleiht auch der Galerie im Obergeschoss Helligkeit, Weite und lichtdurchflutete Räume. Der Elternbereich im OG besteht aus einem hellen Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum sowie einem Badezimmer mit Sauna. Alle 3 Räume sind miteinander verbunden und bieten Ihnen somit genug Privatsphäre und viel Raum um zur Ruhe zu kommen. Am anderen Ende des Obergeschosses befindet sich ein großes Kinderzimmer mit einem eigenen Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Zwischen dem Elternschlafzimmer und dem Kinderzimmer befinden sich noch 2 weitere große Zimmer, die als zusätzliche Kinderzimmer oder auch als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Fitnessraum genutzt werden können. Zudem gelangen Sie über das Fitnesszimmer auf den nicht ausgebauten Dachboden, der noch weiteres, beeindruckendes Ausbaupotential für Sie bereit hält. Alle Schlafräume haben zudem einen Zugang zu den großen Balkonen, die Richtung Süden ausgerichtet sind und dadurch viel Licht und Sonne erhalten. Der pflegeleicht angelegte Garten ist vor Blicken geschützt. Die Zufahrt zur Garage und der Zugang zum Gebäude erfolgt durch ein elektrisches Tor. Das Grundstück ist somit sehr gut gegen unbefugten Zutritt gesichert. Im Haus sorgt eine Alarmanlage für die nötige Sicherheit. Die hübsch eingewachsene Teichanlage sowie die Terrassenbereiche rund ums Haus komplettieren den Außenbereich. Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen eine Doppelgarage sowie einige

Freiplätze auf dem eingezäunten Gelände und vor dem Hoftor zur Verfügung. Diese schöne Immobilie ist so beeindruckend, dass man gar nicht alle Details in diesem Exposé wiedergeben kann. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage!

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise Bj. ca. 1994
- Satteldach gedämmt
- Betonziegel
- weiß verklindert
- Bodenbeläge: Granit, Fliesen, Teppichboden
- Fenster Kunststoff, Doppelverglasung
- Zimmertüren aus Holz, im OG weiß
- beheizter, großer Wintergarten zur Südseite
- integrierter Barbereich mit Spüle, Vitrine, Kühlschrank
- Gasheizung, Bj. 1997
- begehbare Kühlraum
- Innen- und Außenkamin
- eingebauter Garderobenschrank
- diverse Einbauschränke im Obergeschoss
- Sauna
- Badewanne
- verglastes Treppenhaus
- zwei große Terrassen
- 3 Balkone
- Gartenteich mit Steg
- separater Terrassenbereich im Garten
- Doppelgarage mit separatem Eingang
- mehrere Abstellräume
- riesiger Abstellraum im OG
- Treppenaufgang ins Dachgeschoss
- Ausbaupotential und viel Stauraum im DG
- Alarmanlage

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Alles zum Standort

Die Stadt Espelkamp hat ca. 25.000 Einwohner und liegt nördlich des Mittellandkanals im Kreis Minden-Lübbecke. Nach Minden ist Espelkamp aufgrund seiner Industrie wirtschaftlich die zweitstärkste Stadt im Landkreis. Diverse Geschäfte in Espelkamp sorgen für Einkaufsmöglichkeiten und sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Viele Kindergärten sowie 4 Grundschulen und ein Gymnasium sichern die Bildung und Erziehung der Kinder und bilden eine gute Infrastruktur, in der es sich sehr gut leben lässt. Zukünftig wird Espelkamp aller Voraussicht nach der neue Standort für das Klinikum sein, das die Krankenhäuser in Lübbecke und Rahden mittelfristig ersetzen soll. Die Immobilie befindet sich am östlichen Stadtrand, in einer der besten Wohngegenden von Espelkamp. Umgeben von viel Natur und Ruhe dank der verkehrsberuhigten Sackgassenlage.

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23231024 - 32339 Espelkamp

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37 Minden  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)