

Espelkamp – Espelkamp

# Attraktives Einfamilienhaus mit viel Platz und weitläufigem Garten in Espelkamp

Objektnummer: 24231014

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 335 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

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

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Auf einen Blick

Objektnummer	24231014
Wohnfläche	ca. 335 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	66.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



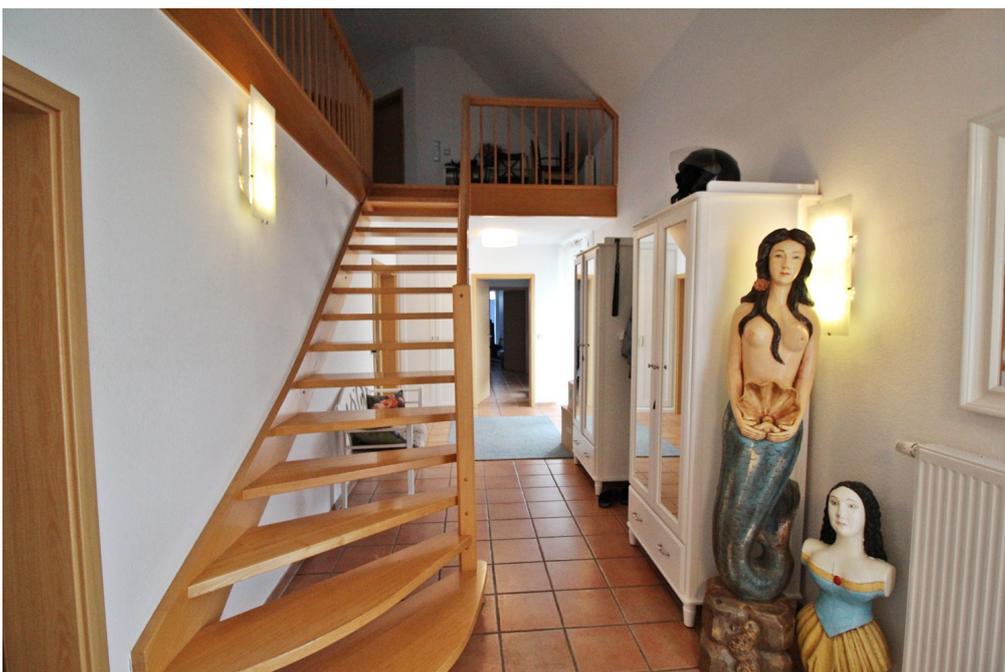
Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



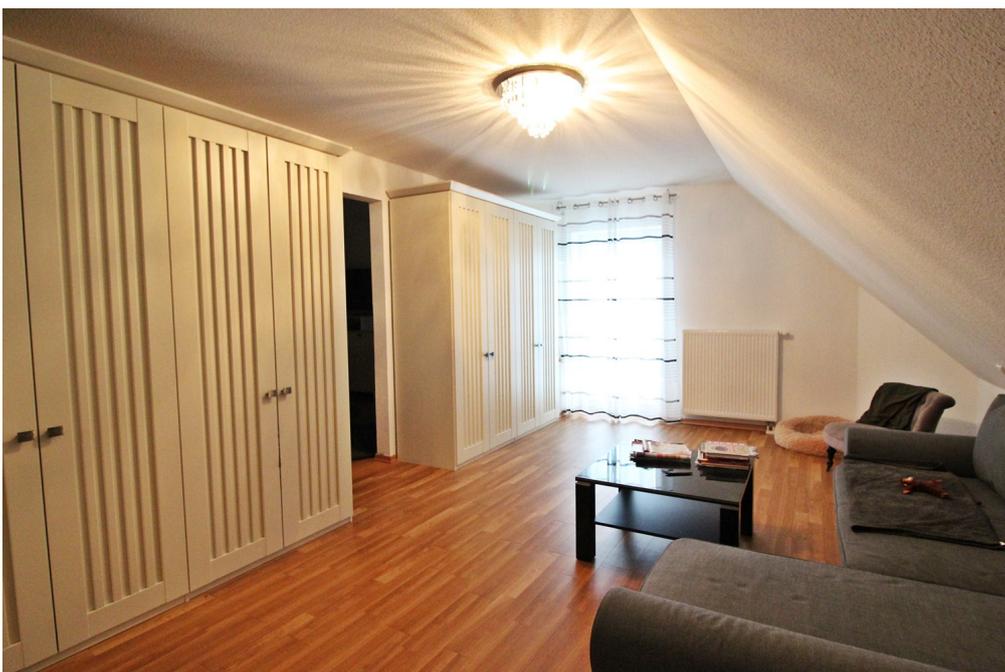
Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Ein erster Eindruck

Das enorme Platzangebot dieser imposanten Immobilie wird Sie begeistern. Die ursprünglich in den 50er Jahren erbaute Immobilie wurde 2001/2002 komplett entkernt und neu aufgebaut. In dem neuen Haus ist eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 335 m<sup>2</sup> entstanden. Hier findet jedes Familienmitglied genug Platz und Raum für gemeinsame Zeit aber auch für Privatsphäre. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und Austritt in den weitläufigen, gepflegten Garten zweifelsohne den Mittelpunkt dieser Etage. Ein Kamin sorgt hier in der kalten Jahreszeit für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Eine offene, geschmackvolle und perfekt in den Raum eingegliederte Einbauküche bietet den direkten Zugang zum ca. 17 m<sup>2</sup> großen HWR. Zwei weitere Räume im Erdgeschoss können aufgrund der Lage im hinteren Bereich perfekt als Arbeitszimmer genutzt werden oder Ihren Gästen ein komfortables Schlaf- sowie Wohnzimmer bieten. Selbstverständlich ist im Erdgeschoss auch ein Gäste-Duschbad mit WC vorhanden. Im Obergeschoss können alle Zimmer von der großen Galerie aus betreten werden. Hier sorgen mehrere Oberlichter für guten Lichteinfall. Diesen Platz können Sie auch perfekt für Ihre Bibliothek mit kleiner Lesecke nutzen. Ein Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und Elternbad sowie 2 Kinderzimmer mit Kinderbad komplettieren die obere Etage. Die 4 geräumigen Zimmer des Obergeschosses sind derzeit auf die Bedürfnisse der jetzigen Eigentümer ausgerichtet und können durch das Herausnehmen oder Hinzufügen von Leichtbauwänden von Ihnen jederzeit individualisiert werden. Der Außenbereich mit ca. 2.180 m<sup>2</sup> Fläche ist weitläufig und pflegeleicht angelegt. Auf der überdachten Terrasse finden Sie zu jeder Zeit ein lauschiges Plätzchen - lassen Sie hier bei einer Tasse Kaffee den Alltagsstress hinter sich und genießen Sie den Ausblick ins Grüne. Eine Garage sowie die im Jahre 2020 eingebaute Wasserenthärtungsanlage komplettieren dieses attraktive Angebot. Gerne können Sie sich über die Besonderheit der Immobilie im Vorfeld selbst ein Bild machen, fordern Sie hierzu unser Exposé und den virtuellen Rundgang durchs Haus an.

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise, 2001/2002 komplett entkernt und neu aufgebaut
- Satteldach gedämmt
- Tonziegel glasiert
- Fassade gelb verputzt mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Vinyl
- Fenster Kunststoff, Doppelverglasung
- Zimmertüren aus Holz, im Wohnzimmer mit Glaseinsatz
- Gasheizung, Bj. 2019
- Kamin im Wohnzimmer
- HWR mit Zugang nach draußen
- WC mit Duschbad, Waschbecken und Pissoir im EG
- Elternbad mit Eckwanne, Dusche, 2 Waschtischen und WC
- Kinderbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und Pissoir
- Holztreppe ins OG
- große Galerie im OG
- Terrasse überdacht
- Garage
- mehrere Abstellräume
- Schuppen mit Holzlager

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – 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, eingebettet in eine gepflegte Wohnsiedlung.

Objektnummer: 24231014 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 66.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24231014 - 32339 Espelkamp – 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)