

Espelkamp – Espelkamp

# Exklusives Villenanwesen in bester Lage von Espelkamp

????????? ??????????: 23231024

360°-Rundgang



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 449 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 2.274 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ??? ??????

???????? ??????????	23231024	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 449 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ??? ???????????	4		
???????????	2	????????? ??????????????	?????????
????? ??????????????	1994	???????????????????????? ??????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	163.00 kWh/m²a
???????????????	14.04.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	F
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	1997
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????





???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????



???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?? ?????????





??????? ???????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

??? ?????? ???????????

Wenn Sie gerne ruhig und repräsentativ wohnen möchten, mit viel Platz, Komfort und Individualität, dann könnte diese großzügige Unternehmervilla ihr neues Zuhause werden. Im Jahre 1994 erbaut bietet die Immobilie ein enormes Platzangebot auf ca. 449 m<sup>2</sup>. Zweifelsohne bildet hier der ca. 145 m<sup>2</sup> große, offene Wohn-/Essbereich mit Bar, Kamin, Zugang zur angegliederten Küche sowie zum Wintergarten, das Herzstück des Hauses. Hier können Sie gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen und Gäste stilvoll an der Bar bewirten. Als Highlight wartet neben der offenen Küche ein beheizbarer Kühlraum auf Sie. Somit können Sie auch für viele Gäste Ihre Lebensmittel frisch halten. Dass dieser auch aus dem sichtgeschützten Eingangsbereich betreten kann, sorgt für Privatsphäre und Diskretion bei größeren Feierlichkeiten. Eine farbenfrohe Treppe, die durch die besondere Architektur des Hauses und Verglasung des Giebels, den Blick in die herrliche Natur freigibt, bringt Sie ins Obergeschoss. Hier warten ein Elternbereich mit Schlafzimmer, angrenzendem Ankleideraum und Badezimmer inklusive Sauna, sowie der Kinderbereich mit Kinderzimmer und eigenem Badezimmer inkl. Eckbadewanne und Dusche auf Sie. Helligkeit, Weite und lichtdurchflutete Räume zeichnen die komplette Ebene aus. 2 weitere große Zimmer, die als zusätzliche Kinderzimmer oder auch als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Fitnessraum genutzt werden können finden Sie hier ebenfalls. Zudem gelangen Sie über das Fitnesszimmer auf den nicht ausgebauten Dachboden, der noch weiteres, beeindruckendes Ausbaupotential für Sie bereit hält. 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 zusätzliche Sicherheit. Eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze auf dem eingezäunten Gelände und vor dem Hoftor komplettieren das Angebot. Sie möchten diese besondere Immobilie erleben? Gerne stellen wir Ihnen die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ?????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 23231024 - 32339 Espelkamp – Espelkamp

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)