

Lübbecke - Alswede

# Luxuriös wohnen mit Pferden inmitten von Wiesen

Objektnummer: 26231003



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 854 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 105.437 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

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

Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Auf einen Blick

Objektnummer	26231003	Kaufpreis	1.700.000 EUR
Wohnfläche	ca. 854 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	18	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein repräsentatives Torhaus führt Sie hinein in eine Ruheoase der Extraklasse. Das Anwesen verbindet luxuriösen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und präsentiert sich auf einem Gelände, das fast grenzenlos wirkt. Über 100.000 m<sup>2</sup> Natur bieten Ihnen Freiheit, Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Träume.**

**Im Zentrum steht eine luxuriöse Villa mit ca. 634 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Großzügige Fensterfronten und gelungene Architektur holen das Licht von außen herein und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Innen und Außen. Ein angrenzender Wintergarten bildet die perfekte Verbindung – hier verschmilzt heimelige Wärme mit dem weiten Panorama der Natur, gekrönt von einer herrlichen Teichanlage. Dieser ist so perfekt in die Umgebung integriert, dass sich sofort beim Betreten des Außenbereichs eine wohlige Entspannung einstellt. Zahlreiche Sitzplätze sowie ein Plateau über dem Teich bieten Ihnen die Möglichkeit diese Atmosphäre ausgiebig genießen zu können.**

**Über einen Zwischentrakt ist die Villa mit einem Gästehaus verbunden. Dort stehen noch einmal weitere ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Das Gästehaus ist derzeit vermietet.**

**Das Anwesen ist perfekt geeignet für Pferdeliebhaber. In der Vergangenheit wurden dort Traber als Rennpferde gezüchtet. Der bestehende Reitstall mit derzeit 7 hochwertigen Boxen sowie die schier endlosen Weiden und Flächen sowie mehrere Remisen zur Futtermittel-/und oder Gerätelagerung rund um das Anwesen sind ein Paradies für Mensch und Tier.**

**Auch für die Errichtung einer möglichen Reithalle stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.**

**Hier können Sie sich ganz Ihrer Leidenschaft hingeben und Ihren Feierabend in herrschaftlicher Umgebung genießen.**

**Zum Gelände gehört ein früherer Industriebetrieb mit diversen Hallen und großen, geteerten Stellplätzen sowie einer großen PV-Anlage. Der Betrieb ist seit einigen Jahren geschlossen und wird nicht mehr genutzt.**

**Verschaffen Sie sich gerne bereits einen kleinen Einblick durch die Fotos und vertiefen Sie diesen unbedingt bei einer persönlichen Besichtigung - denn dieses einmalige Ambiente muss man erleben.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

## **Ausstattung und Details**

### **Villa:**

- Massivbau 1974
- Fassade: hellgelb verputzt, teilweise verklindert
- Sprossenfenster, 2-fach Kunststoff (2002-2018)
- Fußböden: Granit, Marmor, Fliesen, Parkett, Teppich
- Gas-Heizung (2013)
- 2 Kaminöfen
- Einbauküche (2021)
- 2 begehbare Kühlräume
- Luxus-Marmorbad im Erdgeschoss mit Badewanne, Dusche, Bidet, 2 Waschtischen
- Duschbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- 1 Duschbad neben Wellnessbereich
- Video-Alarmanlage
- Wellnessraum mit Infrarotsauna, Whirlpool, Heimtrainer
- Wintergarten mit Kamin
- Partykeller
- Teichanlage
- Riesige Garage für 3 - 4 PKW mit direktem Durchgang ins Haus
- 30-kWp-Photovoltaikanlage

### **Gästehaus:**

- Massivbau 1958
- ca. 220 m<sup>2</sup> WFL
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Heizung: Gas (2013)
- 2015 kompletter Umbau im Erdgeschoss mit neuen Leitungen, Böden, Bad und Türen
- überdachte Terrasse

**Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

## **Alles zum Standort**

**In repräsentativer Nachbarschaft von Schloss Benkhausen befindet sich das Anwesen, im Lübbecker Stadtteil Alswede.**

**Alswede ist ein familienfreundlicher und naturnaher Wohnort. Umgeben von fruchtbarem Lössland und geprägt von einer niedrigen Bevölkerungsdichte, bietet Alswede viel Ruhe und Privatsphäre.**

**Die Nähe zum Ortskern von Lübbecke ermöglicht es, die Vorteile einer guten Infrastruktur zu nutzen, ohne auf die Ruhe des Landlebens verzichten zu müssen. Die traditionelle und wirtschaftlich stabile Umgebung macht diesen Wohnort besonders attraktiv für Menschen, die ein entspanntes und naturnahes Leben suchen.**

**Lübbecke gehört zum Kreis Minden-Lübbecke in Ostwestfalen und hat ca. 26.000 Einwohner. Unmittelbar im Süden der Stadt Lübbecke liegt das Wiehengebirge und im Norden beginnt die Norddeutsche Tiefebene. Das Große Torfmoor und der Mittellandkanal laden zu Spaziergängen oder Fahrradtouren in der schönen Natur ein.**

**Das Oberzentrum Minden kann in ca. 30 Minuten erreicht werden.**

**Objektnummer: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

## Weitere Informationen

**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: 26231003 - 32312 Lübbecke - Alswede**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

**Tel.: +49 571 - 94 19 288 0**

**E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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