

Espelkamp

# Gepflegtes und umfassend saniertes Einfamilienhaus in Espelkamp

VP azonosító: 26231016



VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 878 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Áttekintés

VP azonosító	26231016	Vételár	379.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Hálósobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1972	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	115.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Az ingatlan



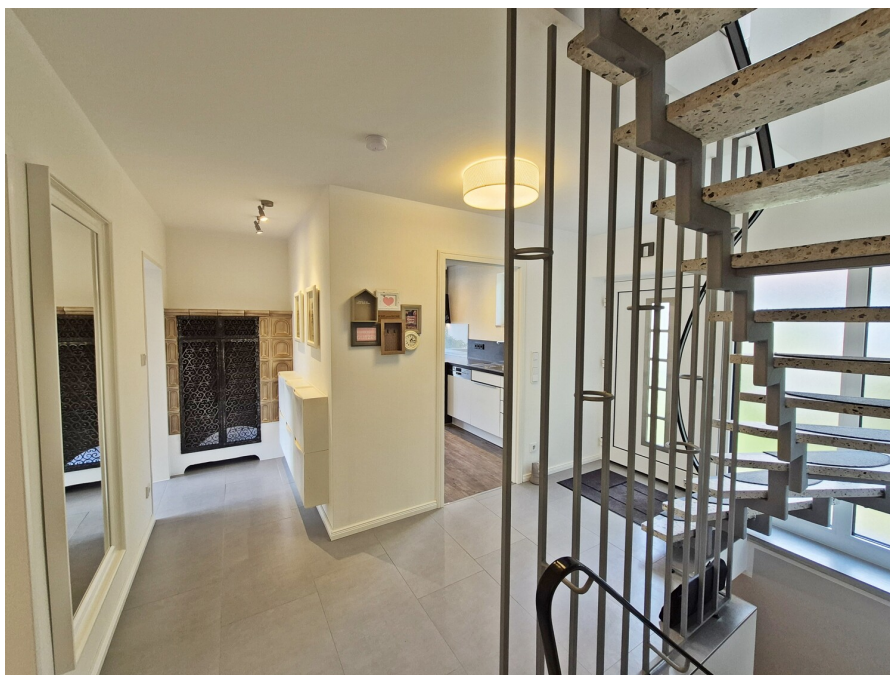
VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **Az elso benyomás**

Sie suchen eine Immobilie, die Ihnen direkt nach dem Eintreten Behaglichkeit und das Gefühl von „Zuhause“ gibt und in die sofort einziehen können, dann sollten Sie sich dieses Angebot unbedingt näher ansehen.

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und überzeugt nun mit seinem modernen Erscheinungsbild. Die gelungene Raumaufteilung, die Helligkeit der Wohnräume und ganz besonders der angebaute Wintergarten sind hierbei nur ein paar der Pluspunkte, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Mit insgesamt vier möglichen Schlafzimmern und zwei Badezimmern steht ausreichend Platz zur Verfügung, um individuellen Bedürfnissen Raum zu geben. Das Badezimmer im EG und die Küche wurden im Jahr 2014 vollständig erneuert und entsprechen dem aktuellen Stand moderner Wohnansprüche.

Auch der offene Wohnbereich, der sich an die modern und stilvoll integrierte Einbauküche anschließt, überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss angekommen, vermittelt die helle Holzvertäfelung ein behagliches Ferienhausgefühl. Die vorhandenen Schlafnischen in den Kinderzimmern schaffen geschützte Rückzugsorte und bieten spannende Möglichkeiten zur Gestaltung.

Ein angrenzender begehbare Ankleidebereich ergänzt das Obergeschoss, ebenso wie ein kleiner versteckter Raum, der als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden kann.

Insgesamt eröffnen sich hier spannende Möglichkeiten, insbesondere für die Kleinsten der Familie.

Das Herzstück des Hauses ist aber der im Jahre 2004 angebaute Wintergarten, dieser öffnet den Blick in den gepflegten und pflegeleicht angelegten Garten. Ein Geräteschuppen mit Pergola bietet hier einen zusätzlichen, überdachten Sitzbereich, der zu geselligen Stunden im Freien einlädt, während ein eigener Nutzgarten im hinteren Abschnitt die Möglichkeit zur Selbstversorgung bietet.

Die Gartenbewässerung erfolgt bequem über einen eigenen Brunnen, was die Pflege des Grundstücks erleichtert.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage mit Kellerzugang zur Verfügung.

**Im Keller befindet sich u.a. außerdem eine Sauna, welche das Angebot der Immobilie abrundet.**

**Insgesamt richtet sich das Haus an Menschen, die Wert auf Platz, hochwertige Modernisierungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Das Angebot schafft Raum für individuelle Entfaltung und einen Lebensmittelpunkt mit Komfort.**

**Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Gerne stellen wir Ihnen auch die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung zur Verfügung.**

**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **Részletes felszereltség**

- Massivbau ca. 1972
- Anbau Wintergarten und Garage 2004
- Satteldach mit Ziegel-Eindeckung anthrazit
- Fassade weiß verputzt, Wärmedämmverbundsystem
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung, in 2008 erneuert, abschließbar mit Rolläden
- Innentüren Holz, Glastür zum Badezimmer
- Haustür Kunststoff mit Glas, Dreifachverriegelung
- Fußböden Vinyl und Keramik
- Fußbodenheizung im Bad EG
- Luft-Wärme-Pumpe von 2009
- Holzpellettheizung von 2008
- Häcker Küche mit E-Geräten von 2014
- 2 Bäder
- Terrasse
- Garage mit Grube
- Sauna mit Dusche im KG
- Geräteschuppen mit Pergola
- Brunnen
- voll unterkellert
- Glasfaser vorhanden

**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **Minden a helyszínrol**

**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, dass die Krankenhäuser in Lübbecke und Rahden mittelfristig ersetzen soll.**

**Die Immobilie befindet sich zwischen Espelkamp und Lübbecke im Stadtteil Isenstedt inmitten eines ruhigen Wohngebietes.**

**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26231016 - 32339 Espelkamp**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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