

Exposé

Villa in Porta Westfalica (Hausberge)

Stilvolles Architektenhaus in einzigartiger Lage mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-303394

Villa

Verkauf: **755.000 €**

Ansprechpartner:
Anne Drews
Mobil: 0176 81183466

Am Bergsportplatz 1
32457 Porta Westfalica (Hausberge)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	2.314,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	253,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	397,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das stilvolle Architektenhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage im beliebten Ortsteil Hausberge. Das Haus wurde im Jahr 1981 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von 253 m². Die 57 m² große Einliegerwohnung ist sowohl über einen eigenen Eingang als auch von innen erreichbar. Sie bietet daher verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel als Kinderzimmer oder als Wohnung für die Großeltern. Die großzügigen Fensterfronten und viele Holzelemente verleihen dem Haus ein besonderes Flair. Die offene Raumgestaltung und der gestufte Wohnbereich sorgen für ein offenes, freies Wohngefühl. Das Haus verfügt über 3 Bäder, 2 Küchen und 1 Gäste-WC. Die Galerie mit großzügig eingebauten Wandschränken und der Kaminraum mit eingebauter gekachelter Sitzbank mit Blick auf den Garten sind weitere Highlights des Hauses. Das voll ausgebaute Dach mit einer stabilen Eichenkonstruktion runden das Bild ab. Eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Stellplatz im gepflasterten Hof bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Die Außenanlage ist parkartig gestaltet und verfügt über eine überdachte Sonnenterrasse nach Süden hin, eine Teichanlage, eine große Wiese, gepflegte Büsche und Bäume sowie eine "Frühstücksterrasse" und einen Kräutergarten nach Osten mit direktem Zugang zur Küche. An jeder Seite des Hauses befinden sich schön gestaltete Beete (teils als Terrassenbeete angelegt).

Ausstattung

- Zentrale Gasheizung
- Fußbodenheizung
- dreifache Isolierung der Wände und des Daches
- Fenster dreifach verglast
- Fensterrahmen aus Merantiholz
- Verputzte Wände
- Teilweise unterkellert; Teilkeller mit Sauna (für 4-6 Personen) und mehreren Vorratsräumen
- Pultdach mit hochwertigen Ziegeln von Meyer Holsen eingedeckt
- Nicht-tragende Innenwände auch in massiver Ausführung
- Hochwertige Fliesen im gesamten Erdgeschoss
- Bäder mit Dusche, bzw. Wanne, Waschbecken und separatem WC
- Doppelgarage gefliest und mit Wasseranschluss
- Kamin (neue Kaminkassette aus 2023)
- Option für zusätzliche Bebauung gegeben (Bebauungsplan vorhanden)
- viele Holzelemente (z.B. Treppen, Balken, Terrasse, Zimmerdecken)

Versorgung: Anschluss an Kanalisation;

unterirdische Zisterne mit 8 m³ Fassungsvermögen als Regenspeicher mit Pumpe; Wasserenthärtungsanlage

Internet: Glasfaser ist vorbereitet, Anschluss 2025 geplant

Vorgenommene Renovierungen:

- Zentrale Gasheizung wurde 2019 erneuert
- Wasserleitungen zum großen Teil erneuert (Kupfer)

- Fassade neu verputzt
- Große Gartenrenovierung 2011: Südterrasse (Holz); Restliche Terrassen, Wege, Palisadenbeete, Treppen- alles aus hochwertigem Granit; Schuppen (Granit und Holz)
- Teich komplett erneuert (neuer Grund plus neue Folie) 2017
- Küche komplett neu 2014
- Neue Kaminkassette, Leistung 8.0 kW, 2023

Sonstiges:

- Alarmanlage der Firma Barduhn
- Photovoltaikanlage, 6,1 kW
- Stabile und wetterbeständige Außenleuchten (Bewegungsmelder im Eingangsbereich)
- Grundstück komplett eingezäunt mit großem Tor

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es handelt sich um ein landhausartiges Architektenhaus, das von dem Landschaftsarchitekten Brinkschmidt in Zusammenarbeit mit dem renommierten Hausarchitekten Prof. Dr. Bollmann aus der Landschaft heraus entwickelt wurde. Im Fokus stand die Gestaltung des gut 2300 m² großen Gesamtgrundstücks. Gestaltungselemente waren die Wälle rings um das Grundstück und die Sichtterhaltung zur Weser nach Bad Oeynhausen und die Verbindung zum angrenzenden Wald.

Das Haus wurde im Sinne einer Kreuzachse mit Transparenz nach außen gestaltet, sowie mit großflächigen Fensterwänden für Lichteinfall in Verbindung mit Holz (innen und außen).

Lage

Das Haus befindet sich in einzigartiger Lage am Waldrand am Südhang des Wesergebirges mit phänomenaler Aussicht und unverbautem Blick. Die Immobilie ist von bewachsenen Wällen und einem Waldrand umgeben, wodurch der Garten nicht einsichtig ist und die Privatsphäre gesichert ist.

Das Haus liegt in bevorzugter Wohnlage im beliebten Ortsteil Hausberge mit sehr guter Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Minden, Bad Oeynhausen und Bückeburg sowie an die Bundesstraße B482 mit Anbindung an die Autobahn A2. Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind im Umkreis von 1 km vorhanden. Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Westansicht



Südansicht

Exposé - Galerie



Frühstücksterrasse nach Osten



Blick nach Westen

Exposé - Galerie



Südwestansicht



Südterrasse

Exposé - Galerie



Nordansicht



Aussicht nach Süden

Exposé - Galerie



Südansicht



Südansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick aus Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Galerie Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einfahrt



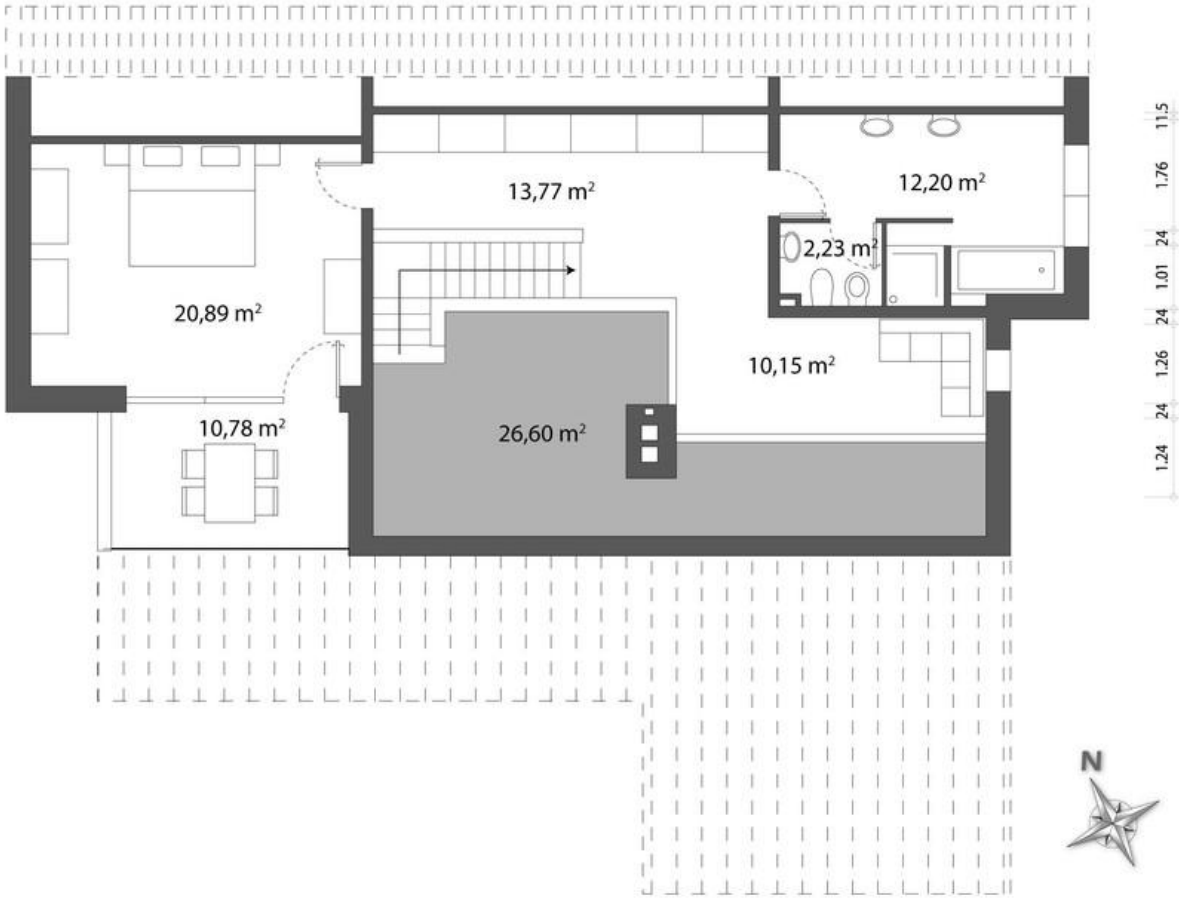
Garage

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Untergeschoss