

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Driburg

Haus für Individualisten (Indoor-Pool, Sauna, FBH, WP, PV)



Objekt-Nr. OM-311149

Einfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Rudolf Gelhaus

Reginald-Husen-Str. 15
33014 Bad Driburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Da wir mit 70 Jahren noch etwas von der Welt sehen wollen und unsere Kinder eigene Pläne haben, trennen wir uns von unserem Haus, welches wir für unsere 5-köpfige Familie recht individuell geplant und hochwertig ausgestattet haben.

Dieses Haus bietet sehr viel Komfort auf 3 Etagen, alle mit Fußbodenheizung beheizt.

Derzeit sind 3 Wohnbereiche (EG, OG & Einliegerwohnung) vorhanden und werden von unserer Familie genutzt.

Im Erdgeschoss ist Wohn-, Schlaf- Bade- und offenes Ess-Zimmer, Küche, ein großer Wintergarten und die Einliegerwohnung.

Im Obergeschoss sind ein großes Wohn-, Schlaf & Gäste-Zimmer und Küche und Bad vorhanden.

Im Keller ist Schwimmbad, Sauna, Partykeller, Haushaltsraum, Vorrat, Geräteraum, Toilette und ein weiterer Raum, den wir derzeit als Büro nutzen.

Eine Anpassung mit Wohnräumen unten und Schlafräumen oben (wie früher bei uns) ist leicht wieder herzustellen.

In der Garage haben 2 Auto's Platz, davor weitere 2 und unter dem Carport noch 2 weitere.

Ein Werkstattkeller, Holzschuppen und ein Gartenhaus sind auch vorhanden.

Die beigefügten Pläne entsprechen nicht mehr ganz der aktuellen Situation (z.B. wurde im EG aus Gäste WC und Garderobe ein Badezimmer und im OG aus Bad eine Küche und aus Schlaf- ein Wohnzimmer).

Ausstattung

Beheizt wird das Haus über Fußbodenheizung und eine Grundwasser-Wärmepumpe und ein schöner Kamin mit Heizfunktion ist auch vorhanden.

Eine PV-Anlage mit 14 KW und 13 KW Speicher und eine thermische Solaranlage sorgen zusammen mit einer wärmegeämmten Verklinkerung für eine sehr gute Energiebilanz (Wärmepumpe und thermisches Solar wurden vor einigen Jahren schon erneuert).

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Das Schwimmbad nutzen wir seit vielen Jahren täglich und die Sauna auch regelmäßig. Alles ist sehr pflegeleicht und durch eine Luftentfeuchtung braucht das Schwimmbad auch sehr wenig Energie.

Der Garten hinter dem Haus ist perfekt nach Süden ausgerichtet und ein Mäh-Roboter hält den Rasen kurz.

Das Haus ist in sehr gutem Zustand ohne Renovierungsstau (zuletzt wurden die Dachsteine neu beschichtet, das Garagendach neu abgeklebt) und das Dach des Carports wurde mit Sandwichplatten erneuert.

Die PV-Anlage wurde erst 2024 mit hochwertigen Komponenten installiert und produziert an guten Tagen mehr als 60 kWh.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Da wir inzwischen sehr viel Zeit in unserem Haus in Spanien verbringen, möchten wir uns von dem Haus trennen, bevor wir körperlich zur Pflege nicht mehr in der Lage sind.

Für eine sinnvolle Preisgestaltung haben wir ein Wert-Gutachten erstellen lassen, sind aber durchaus zu Verhandlungen bereit.

Wir haben weitere Bilder gemacht, die wir bei Interesse per eMail / WhatsApp versenden können und eine Besichtigung ist natürlich auch möglich.

Lage

Das Haus ist im Ortsteil Reelsen (ca. 2 km Weg bis Bad Driburg) und wir haben rund herum viel Natur (Felder, Wiesen und Wald) und durch die gute Ortsgemeinschaft gibt es auch viele Freizeitmöglichkeiten.

Da das Haus in einer Sackgasse liegt, ist auch wenig Verkehr, aber z.B. Paderborn ist über eine gute Anbindung in sehr kurzer Zeit erreichbar.

Einen schönen Kindergarten haben wir in kurzer Entfernung und gute Anbindung per Bus zu den Schulen. Unsere Kinder sind hier perfekt aufgewachsen.

Allerdings sollte man mit Auto o.ä. flexibel sein, wenngleich Bad Driburg und auch Paderborn nicht weit weg ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

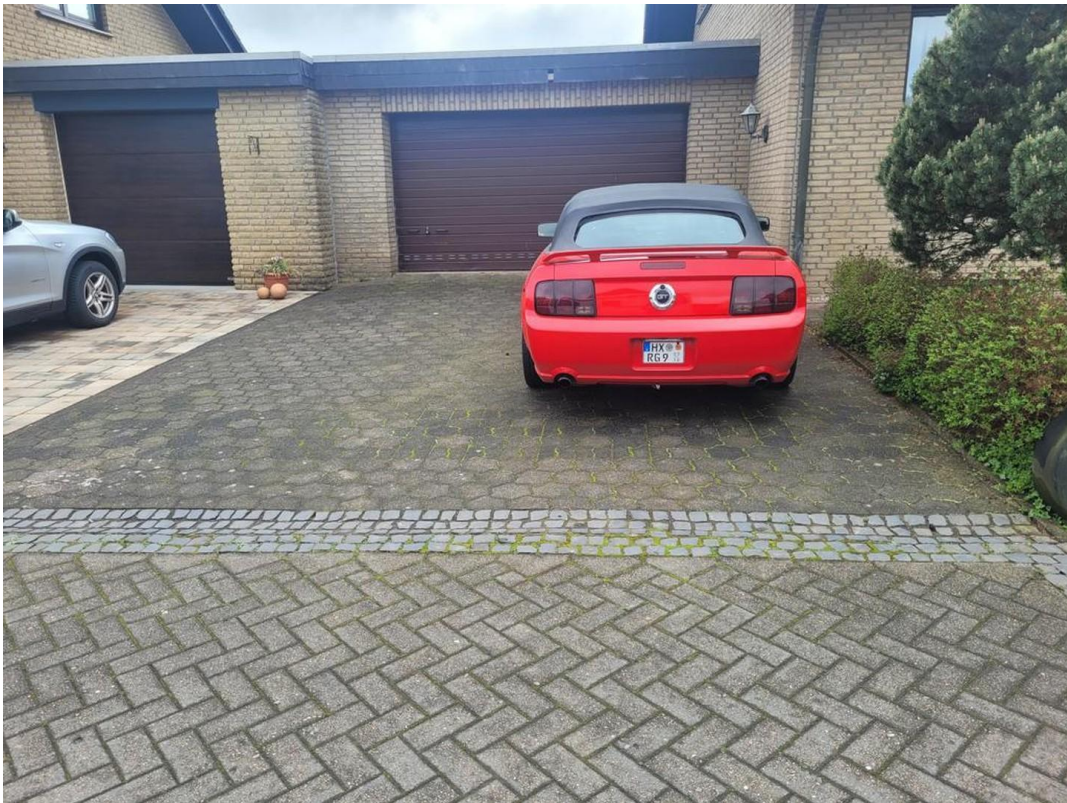
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



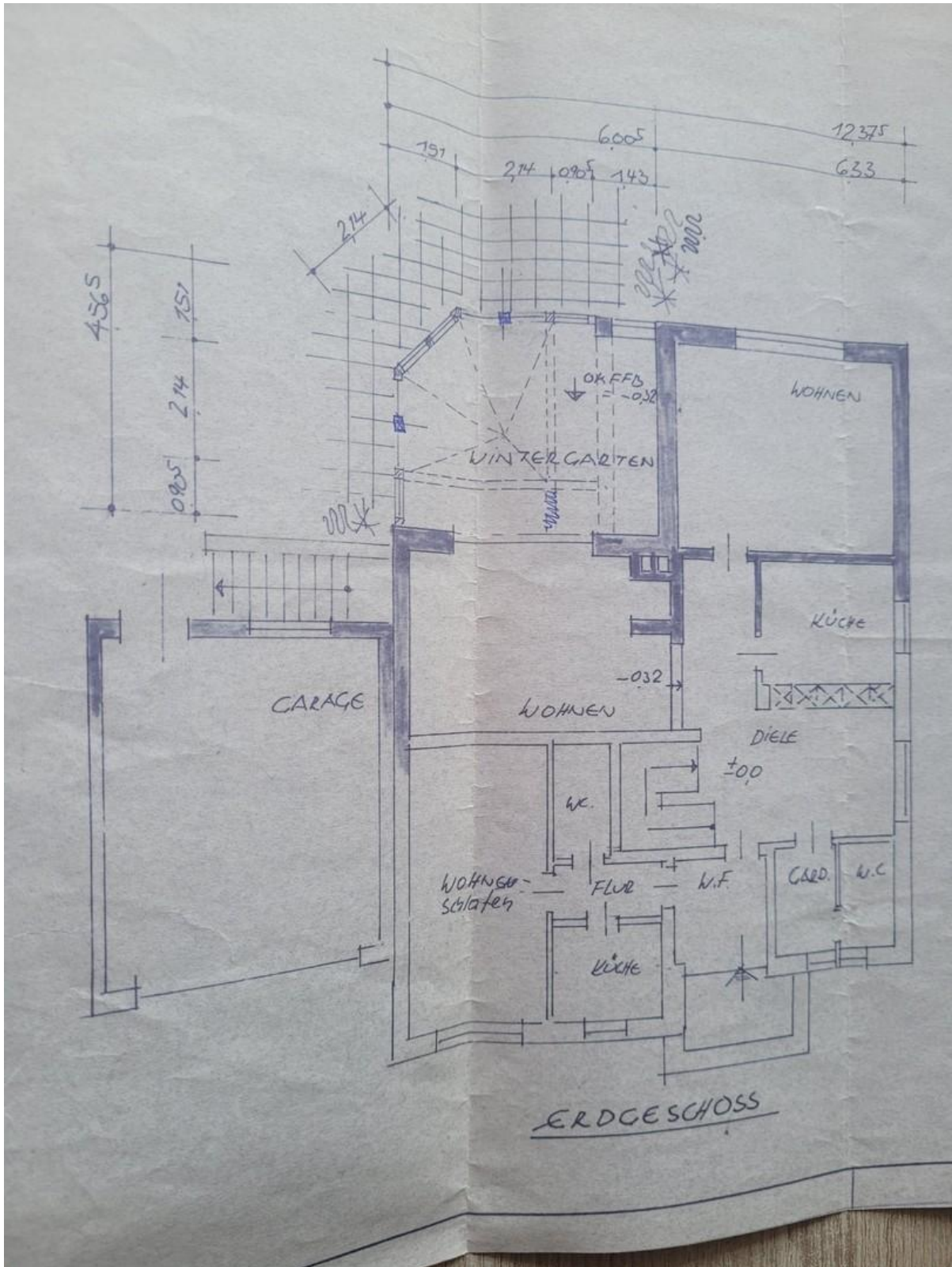
Exposé - Galerie



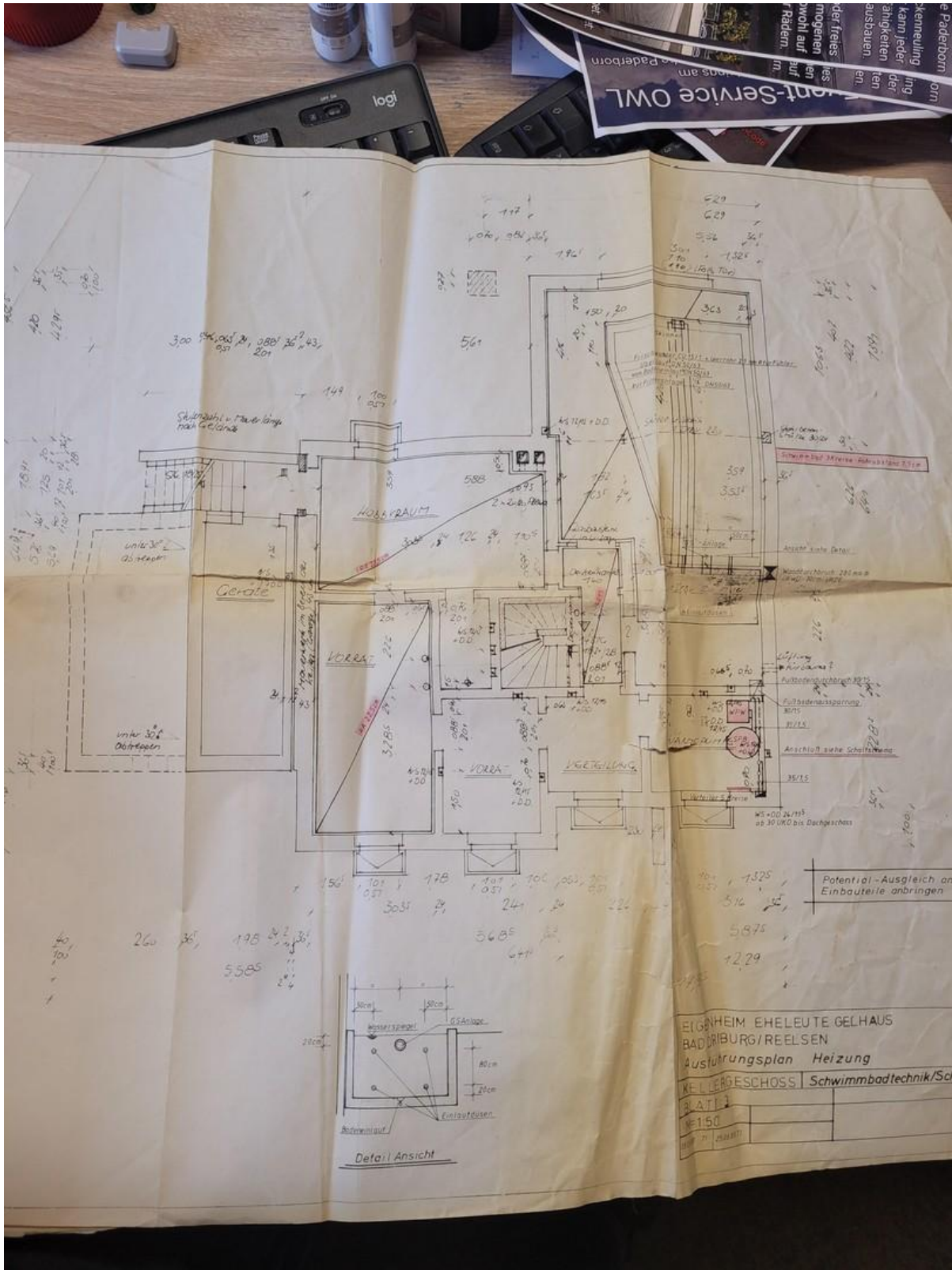
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

