

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leopoldshöhe

**Modernes KfW 55-Haus mit Einliegerwohnung und exklusiven Extras in zentraler Lage von Leopoldshöhe**



Objekt-Nr. OM-323856

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

33818 Leopoldshöhe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	539,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und energieeffiziente Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019 bietet auf insgesamt 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 539 m<sup>2</sup> großen Grundstück alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht.

Das Haus besticht durch seine moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und Energieeffizienz. Der großzügige Grundriss der Hauptwohneinheit bietet lichtdurchflutete Räume mit offenem Wohnkonzept, während die Einliegerwohnung Flexibilität für Vermietung, Gäste oder Familienmitglieder bietet.

Nur leichte Schönheitsreparaturen sind nötig, um das Haus individuell zu gestalten und direkt einzuziehen.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Dieses moderne und vielseitige Zuhause mit separater Einliegerwohnung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine exklusive Ausstattung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Gesamtwohnfläche: 208 m<sup>2</sup>
- Hauptwohneinheit: ca. 150 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer
- Einliegerwohnung: ca. 58 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer (separater Eingang)
- Grundstück: 539 m<sup>2</sup>
- Energieeffizienz: KfW 55-Standard
- Luftwärmepumpe
- Parkmöglichkeiten: Garage und 2 Stellplätze
- Extras:
  - Neuer Kamin für gemütliche Abende
  - Elektrische Raffstores an allen Fenstern
  - Barrierefreiheit im gesamten Haus
  - Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell steuerbar über Raumthermostate

Details zur Hauptwohneinheit:

- Fläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Zimmeraufteilung:
  - 5 großzügige Zimmer
  - Offener Wohn-/Essbereich
  - Große Küche (Einbauküche optional gegen 15.000 € Aufpreis)
  - 2 moderne Badezimmer
- Besonderheiten:
  - Lichtdurchflutete Räume

- Kamin für behagliche Abende
- Direkter Zugang zu Garten und Terrasse

Details zur Einliegerwohnung:

- Fläche: ca. 58 m<sup>2</sup>
- Zimmereinteilung:
  - 2 Zimmer: Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Dusche
- Eingang: Eigener Zugang für maximale Privatsphäre
- Mietpotenzial: Geschätzte Kaltmiete: 650 €/Monat
- Verbindung: Kann bei Bedarf mit der Hauptwohneinheit verbunden werden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Aus Diskretionsgründen werden keine Innenbilder veröffentlicht. Auf Anfrage können gerne nähere Informationen und Bilder bereitgestellt werden.

Zusätzliche Ausstattung:

- Einbauküche: Hochwertige Einbauküche in der Hauptwohneinheit, optional gegen einen Aufpreis von 15.000 €
- Grundstückswert: Der Bodenrichtwert beträgt 310 €/m<sup>2</sup>, was das Haus auch aus Investitionsperspektive attraktiv macht

## Lage

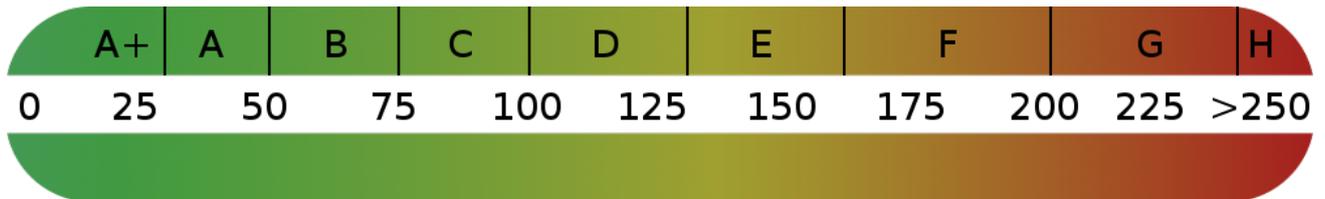
Die zentrale Lage in Leopoldshöhe kombiniert ruhiges Wohnen mit optimaler Anbindung an Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

**Infrastruktur:**

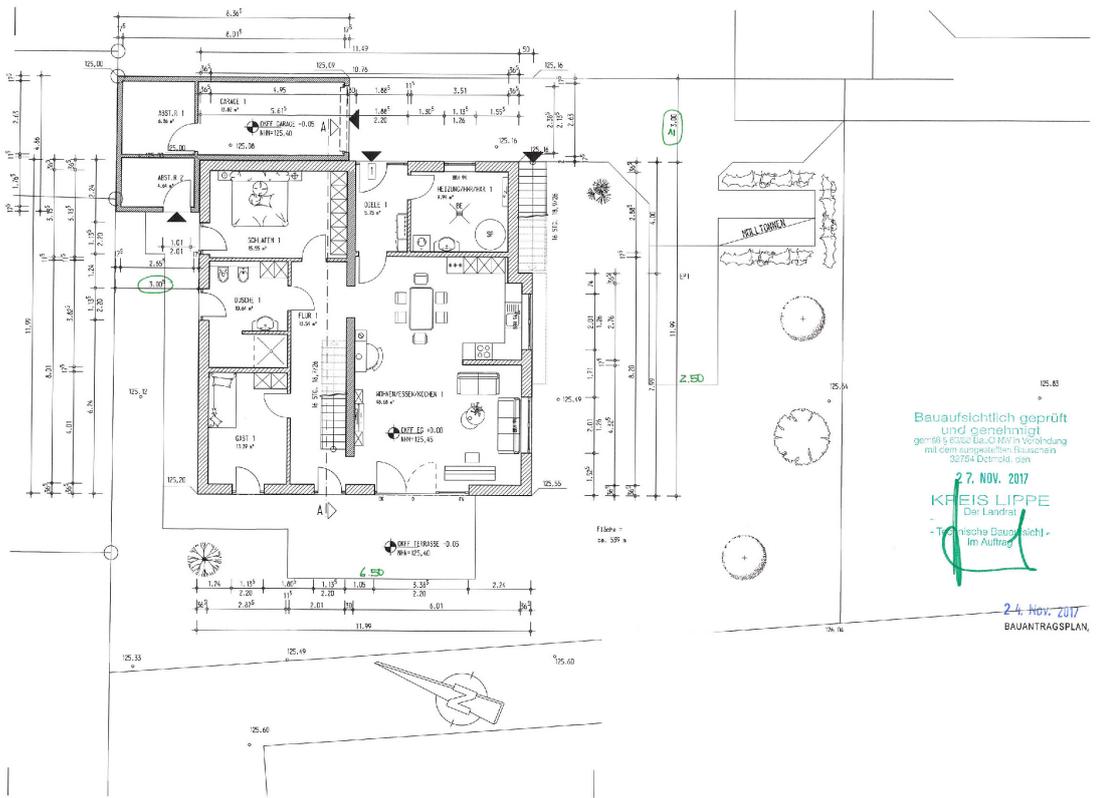
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

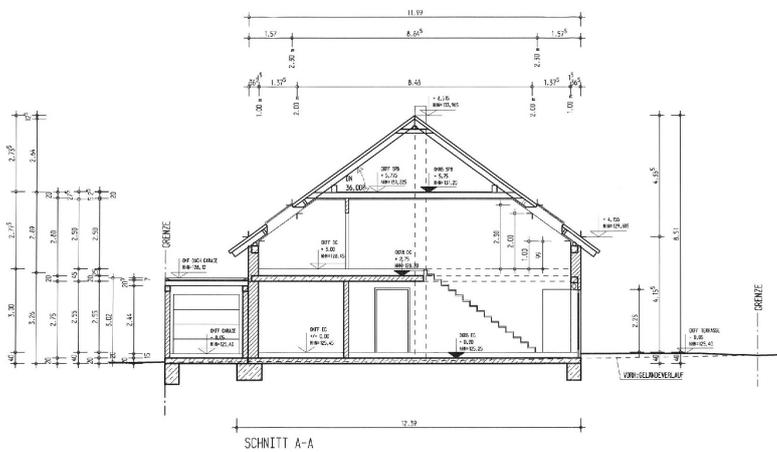


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Baufachlich geprüft  
und genehmigt  
gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1a VwV-Bauordn.  
mit dem ausgestellten Bescheid  
32754-Dietrad, den

27. NOV. 2017

**KREIS LIPPE**  
Der Landrat  
Technische Bauaufsicht -  
im Auftrag

24. Nov. 2017  
BAUANTRAGSPLAN

# Exposé - Grundrisse

Baufaufsichtlich geprüft  
und genehmigt  
gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 Verordng.  
mit dem in Verbindung  
§ 2754 BauNVO, 2017

27. NOV. 2017

KREIS LIPPE

Der Landkreis

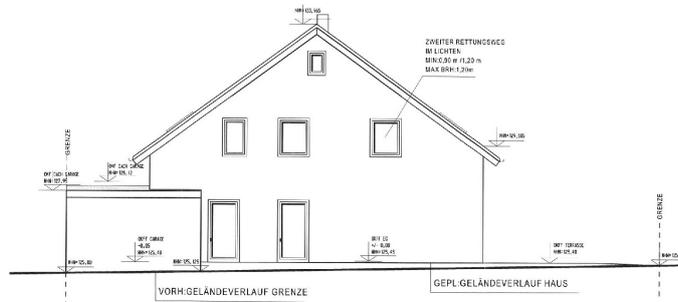
- Technische Bauaufsicht -

Im Auftrag



24. NOV. 2017  
BAUANTRAGSPLAN

# Exposé - Grundrisse

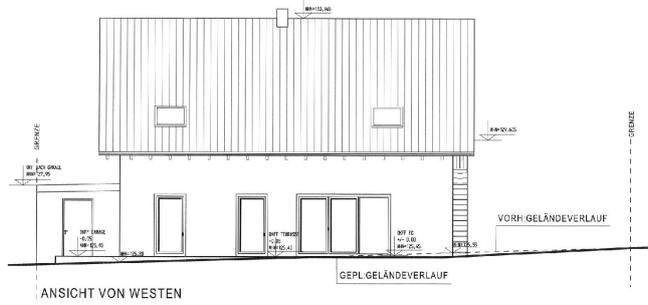


ANSICHT VON NORDEN

Baufaufsichtlich geprüft  
und genehmigt  
gemäß § 63 Abs. 1 BauO NRW in Verbindung  
mit dem ausgestelltten Bauplan  
32754 Detmold, den  
27. NOV. 2017  
KREIS LIPPE  
Der Landrat  
Örtliche Bauaufsicht-  
Im Auftrag

24. Nov. 2017  
BAUANTRAGSPLAN

# Exposé - Grundrisse



Bauaufsichtlich geprüft  
und genehmigt  
gemäß § 3 Abs. 3 Bauo-Novellierung  
mit dem ausgeteiltm. Baubeschein  
-3275/1-020001-000

27. NOV. 2017

KREIS LIPPE  
Der Landkreis  
-Technische Baubehörde-  
Im Auftrage

24. Nov. 2017

BAUANTRAGSPLAN

