

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lübbecke

### Modernes Architektenhaus natur- und stadtnah



Objekt-Nr. **OM-328862**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

32312 Lübbecke  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	687,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	252,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus gliedert sich in drei Gebäudevolumen unterschiedlicher Materialien, die sich diagonal von Nordosten nach Südwesten staffeln.

Die zweigeschossige Talseite bietet im EG über das ausgestellte Panoramafenster in weisser Putzfassade den Ausblick in die Landschaft, während das UG mit einem soliden Sockel aus Bruchsteinmauerwerk den direkten Bezug zum Garten hat. Die eingeschossige Hangseite ist durch ein gläsernes Gebäudevolumen mit Wintergarten optimal zur Sonne ausgerichtet und bindet den Garten visuell in den grossen Wohnbereich ein.

Der gepflegte Garten läuft um das Gebäude herum bis an die Strasse, um eine landschaftliche Einbindung ohne Hof und Parkplätze vor dem Haus zu ermöglichen. Der seitlich angeordnete Carport mit leichtem Membransegel ist Teil der Gartengestaltung. Eine geschützte Kiesterrasse befindet sich in der strassenabgewandten südwestlichen Grundstücksecke.

Der Eingang in das UG erfolgt direkt vom Carport aus in einen Windfang, welcher die Hausanschlüsse und die Gebäudetechnik hinter raumhohen Schranktüren aufnimmt sowie den Zugang zur Küche mit Hauswirtschaftsraum gewährt. Dahinter liegt der zentrale Verteilerflur mit grosszügiger Wendeltreppe zum EG, der durch die offene Anordnung von oben Tageslicht erhält. Die strassenseitigen beiden Zimmer und das Bad könnten auch als Einliegerwohnung baulich abgetrennt werden. Zur Hangseite befinden sich zwei Räume unter Gelände, die beheizt sind und über Fenster mit Lichtschächten belüftet und belichtet werden. Neben der Nutzung als Abstellraum können diese als Hobbyraum, Sportraum, Werkraum, Partyraum o.ä. dienen. Die lichten Raumhöhen betragen durchgehend 2,51 m.

Das EG mit dem 3,44 m hohen zentralen Wohnbereich betritt man entweder über die Wendeltreppe aus dem UG oder direkt vom Ausseneingang über die breite Gartentreppe. Im Süden ist ein unbeheizter Wintergarten vorgelagert, der sich über grosse Schiebetüren wie eine Terrasse zum Garten öffnen lässt. Nördlich in Richtung Wohnstrasse schliesst das Esszimmer mit dem Panoramafenster an, sodass sich eine transparente Sichtbeziehung vom Garten diagonal durch das ganze Gebäude bis in die norddeutsche Tiefebene eröffnet. Die Küche kann über eine doppelflüglige Ganzglasschiebetür zum Esszimmer geschaltet werden. Die lichten Raumhöhen betragen hier 2,64 m. Neben dem Gäste-WC schliesst auch das Schlafzimmer direkt an das Wohnzimmer an. Das Bad wird intern über das Schlafzimmer erschlossen.

Der Massivbau besteht konstruktiv aus 15 cm starken Stahlbetonwänden gegen das Erdreich, 17,5 cm tragenden Aussenwänden aus Kalksandstein und 20 cm starken Stahlbetondecken. Im Innenraum werden lediglich wenige Stahlbetonstützen zur Lastabtragung herangezogen. Somit können alle nichttragenden Innenwände aus 11,5 cm Kalksandstein jederzeit einer veränderten Grundrisseinteilung weichen.

Das UG hat eine Naturstein-Vormauerschale aus im Mittel 14 cm starkem Bruchstein vor 15 cm Kerndämmung. Die weisse Putzfassade des OG ist ein Wärmedämmverbundsystem von 20 cm Dicke, bestehend aus Mineralwollämmung und einem feinkörnigen mineralischen Putzsystem mit Dispersionsanstrich.

Die Glasfassade und Fenster aus Aluminiumblockprofilen haben einen zeitgemässen Dämmwert ( $U_f = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Auf der Westseite sind der Glasfassade Schiebeläden aus Lärchenholz vorgelagert, die als Sonnen- und Sichtschutz fungieren und eine behagliche Atmosphäre schaffen. Ein durchgehendes Oberlichtband löst die Decke des Wohnraumes fast schwebend von den Wänden und lässt eine optimale Belichtung und Besonnung zu.

## Ausstattung

Die Innenwände sind glatt gespachtelt und wahlweise gestrichen oder tapeziert bzw. in den Bädern mit Fliesen bzw. Stucco-Spachteltechnik versehen. Im OG sind auf den Böden Marmorplatten verlegt, Bad und WC sind gefliest und im Schlafzimmer befindet sich Holzparkett. Im UG ist das Bad gefliest, in den beiden Zimmern Holzparkett und in den übrigen Bereichen Feinsteinzeug verlegt.

Die Küche im OG ist als weiss lackierte Einbauküche (Fa. Häcker) mit Arbeitsplatte aus Granit, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Spüle, Herd, Backofen, Umluft-Dunstabzug sowie Schränken voll ausgestattet. Im UG sind neben den Schränken Herd, Backofen, Doppelspüle, Kühlschrank, Eisschrank, Waschmaschine und Wäschetrockner vorhanden.

Die Bäder sind mit hochwertiger Keramik und individuelle gefertigten grossen Spiegeln, Waschbecken, Ablagen und Türen aus Glas ausgestattet.

Die Wendeltreppe ist eine Sonderkonstruktion aus gebogenen Stahlrohren mit Massivholzstufen aus Ahorn.

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über einen wandhängenden, 2023 erneuerten Gasbrennwertkessel. Im gesamten OG und im Bad des UG erfolgt die Wärmeverteilung über eine Fussbodenheizung. Die übrigen Räume des UG sind mit Heizkörpern ausgestattet. Eine solare Warmwasserbereitung kann einfach nachgerüstet werden. Die bestehende Niedertemperaturheizung eignet sich auch zur direkten Umstellung auf eine Wärmepumpenheizung. Der aktuelle Energieverbrauchsausweis weist mit einem Endenergieverbrauch von 108 kWh/(m<sup>2</sup>a) die mittlere Energieeffizienzklasse D aus. Das Gebäude wurde jedoch mit dauerhaft ca. 24°C Innenraumtemperatur sehr hoch beheizt, sodass für die Regeltemperatur von 20°C wesentlich geringere Verbräuche zu erwarten sind.

Die sommerliche Kühlung erfolgt passiv über den aussenliegenden Sonnenschutz, über die Massivkonstruktion als Wärmespeichermasse und über Nachtlüftung.

In das Gebäude sind Aspekte nachhaltigen Bauens eingeflossen. Die extensive Dachbegrünung ist ein Kleinbiotop, bindet Staub und Kohlendioxid, reguliert die Luftfeuchte und schützt die Dachdichtung vor zu hohen Temperaturschwankungen.

Das Regenwasser von den Dachflächen wird in einer Betonzisterne gesammelt und kann wahlweise für die WC-Spülung, zum Wäschewaschen und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Es kommen weitestgehend recycelbare mineralische Baustoffe von langer Lebensdauer zum Einsatz. Zur Verringerung von Gefahrenstoffen werden umstrittene Kunststoffe wie PVC durch die weniger bedenklichen Produkte Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) ersetzt. Dies betrifft vor allem die Gebäudetechnik mit der Wasser- und Abwasserinstallation. Die nichttragenden Innenwände lassen eine flexible Anpassung an verschiedene zukünftige Nutzungsszenarien zu, ohne mit aufwendigen Baumassnahmen in die Statik des Gebäudes einzugreifen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Das Haus liegt am Nordhang des Wiehengebirges in sehr ruhiger Lage mit einer aussergewöhnlichen Aussicht in die norddeutsche Tiefebene. Das 687 qm grosse Grundstück steigt diagonal von der Wohnstrasse im Norden bis zur Begrenzungsmauer im Süden um circa sechs Meter an. Die umliegenden Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut in einer freundlichen und hilfsbereiten Nachbarschaft.

Der Wald des Naturparks Wiehengebirge im Süden ist ca. 400 m nah und das Naturschutzgebiet Grosses Torfmoor im Norden nach ca. 2 km schnell mit dem Fahrrad zu erkunden.

Im Dorf mit ca. 2.500 Einwohnern können die Einrichtungen des täglichen Bedarfs fussläufig erreicht werden. Zwei Supermärkte, Bäckerei, Restaurant, Hausarzt, Bank und Tagesbetreuung für Senioren sind ca. 800 m entfernt, die Kirchengemeinde und der Kindergarten 300 m, die Grundschule 1.000 m. Kulturangebote (u.a. Theatergruppe, Posaunenchor) und Sportvereine (Handball, Fussball, Tennis u.a.) sind im Dorf vorhanden.

Die nächste Kleinstadt (26.000 Einwohner) mit entsprechender Infrastruktur (Weiterführende Schulen, Krankenhaus, Theater, Restaurants, Einzelhandel etc.) liegt 6 km entfernt und ist auch mit dem Bus angeschlossen. Zum nächsten Bahnhof mit ICE-Anschluss fährt man mit dem Auto ca. 20 min. (auch per Bus möglich), zur Autobahn A30 ca. 15 min., zur A2 ca. 20 min.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Strassenansicht von Nordosten

# Exposé - Galerie



Strassenansicht von Norden



Panoramafenster EG von Osten



Ostfassade mit Nordblick

# Exposé - Galerie



Fensterdetail EG aussen



Gartenansicht EG von Südwesten

# Exposé - Galerie



Detail Schiebeladen EG



Westblick aus Wintergarten EG

# Exposé - Galerie

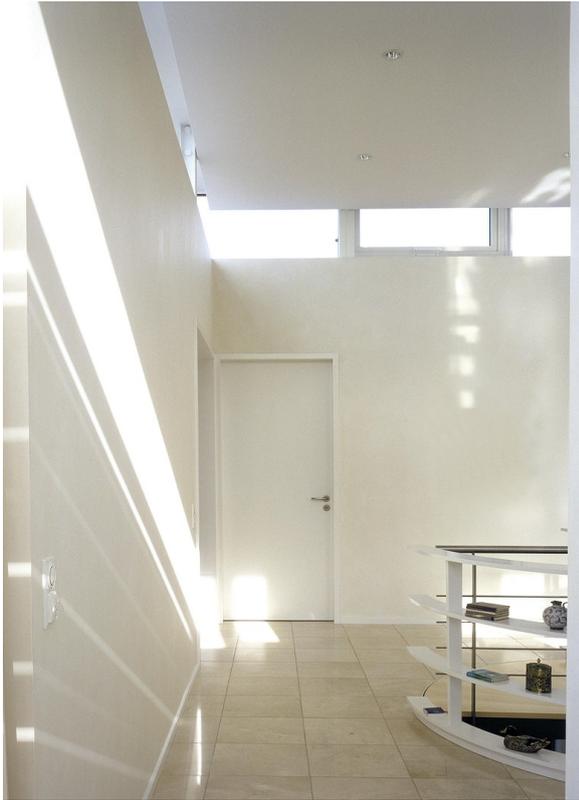


Südwestblick in Wohnzimmer EG



Nordostblick in Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Ostblick in Wohnzimmer EG



Eingang EG, Nordwestblick



Esszimmer EG Panoramafenster

# Exposé - Galerie



Küche EG Westblick

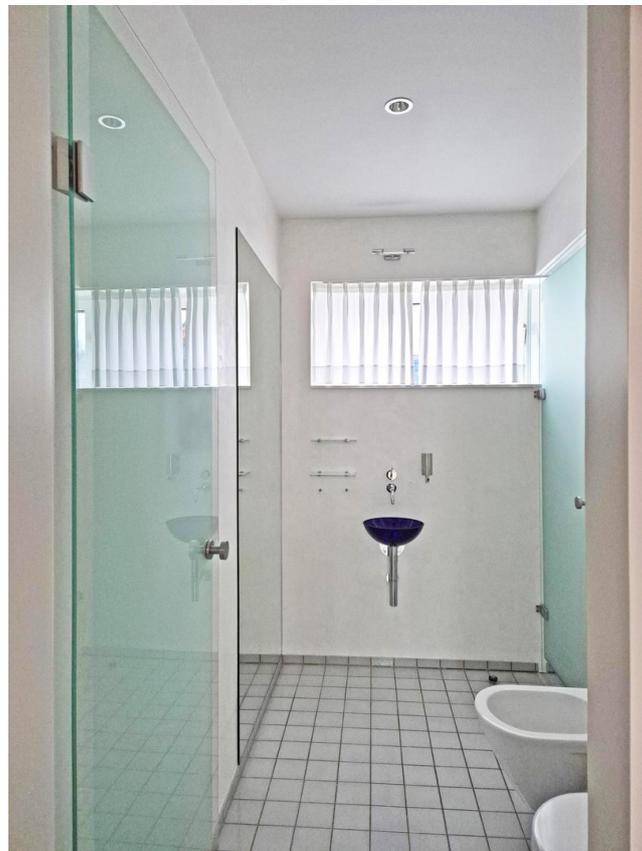


Küche EG Südseite

# Exposé - Galerie



Küche EG Nordseite



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wendeltreppe UG

# Exposé - Galerie



Flur UG



Küche + HWR UG

# Exposé - Galerie



Bad UG



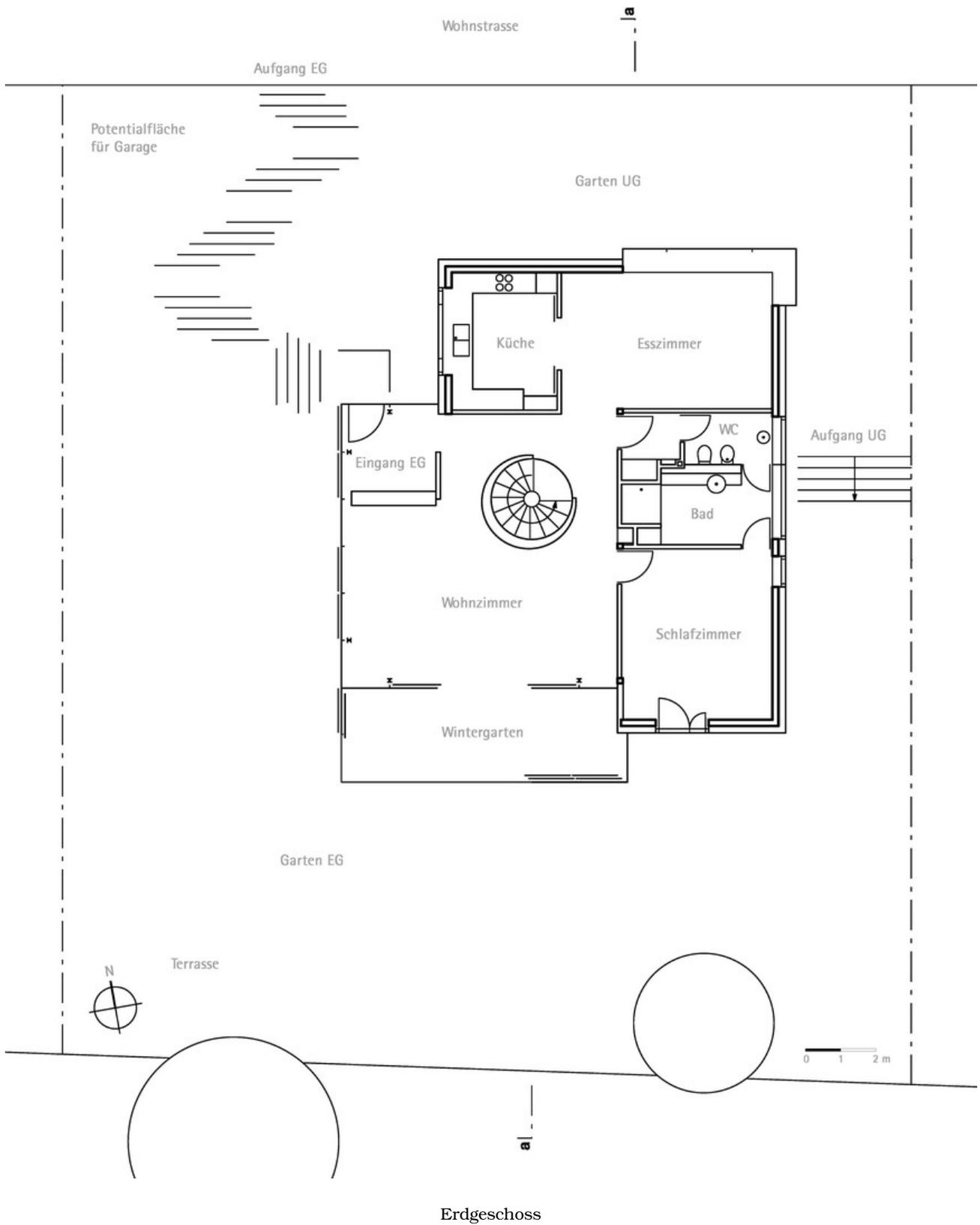
Gründach Nordblick

# Exposé - Galerie

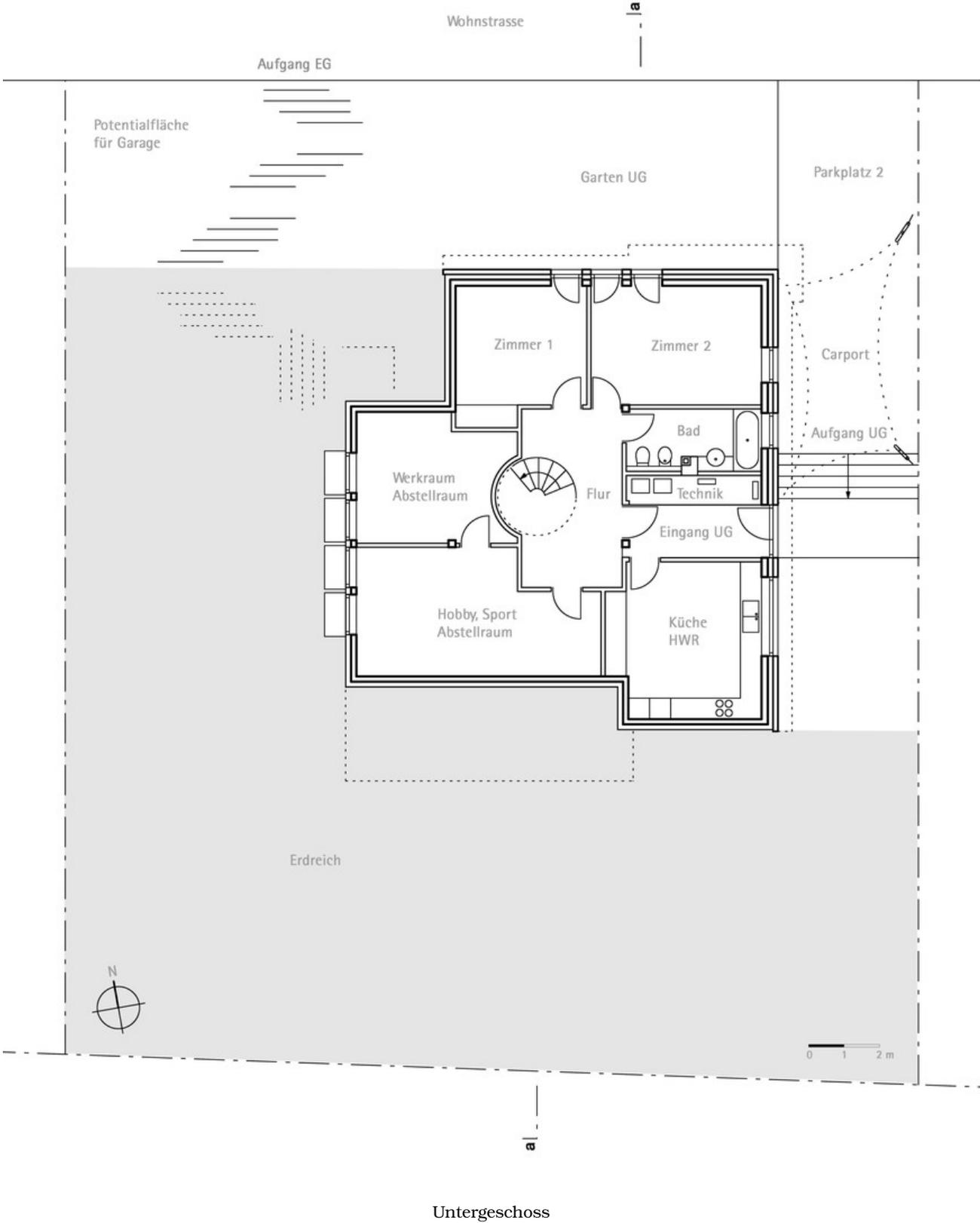


Ansicht von Süden, Nordblick

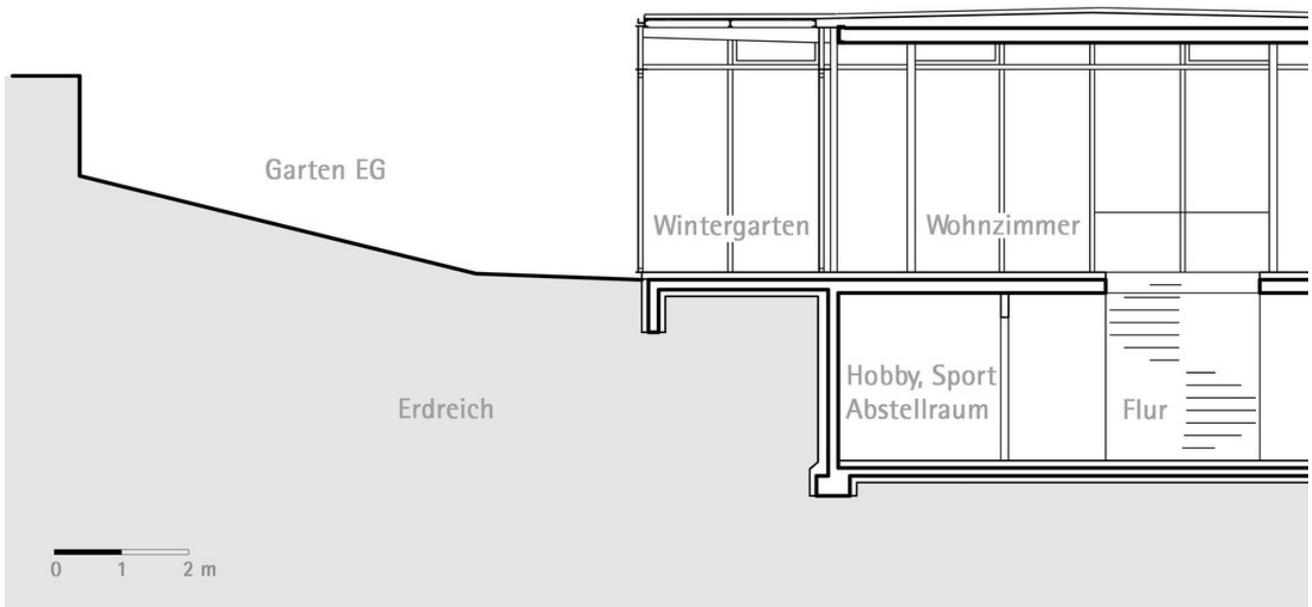
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Schnitt