

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Beckum

**Provisionsfrei für die junge Familie - 5,5 Zimmer  
Doppelhaushälfte mit Ausblick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-286176

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Deveci

Ahornweg 21  
59269 Beckum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	338,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte mit Garten/Terrasse in schöner Südwestlage. An den Garten grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Feld (Getreide), so dass man einen schönen Blick ins Grüne hat. Rechts und links grenzen die Gärten der Nachbarn an, so dass der Garten ideal zum Entspannen, Sonnen, Spielen ist. Das Objekt ist ideal für eine junge Familie.

## Ausstattung

Alle Zimmer und der Flur im Erdgeschoss sind einheitlich in rötlichen Naturfliesen gefliest.

Im Wohnzimmer ist ein geschlossener Kamin mit Fenstern installiert.

Im Obergeschoss sind Bad und der Flur vor dem Bad gefliest. Die restlichen Räume sind mit einem Holzboden ausgestattet.

Der Keller ist komplett gefliest. Im großen Kellerraum befindet sich ein weiterer geschlossener Kamin. Der kleine Kellerraum dient derzeit als Waschküche.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und mit teilweise mit hellen Wandfliesen gefliest. Das Gäste-WC ist zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet.

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gastherme.

Es besteht teilweise Renovierungsbedarf.

Zugang zum Garten in Südwest-Ausrichtung über die sowohl vom Wohnzimmer als auch über die Küche zugängliche überdachte Terrasse.

Das Haus ist mit einem angebautem Carport inkl. geschlossenem Geräteraum ausgestattet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Mikrolage:

=====

Der Ahornweg 21 liegt an der südlichen Ortsgrenze von Neubeckum am Ende einer Sackgasse. Abgehend von der Hauptstraße in den Tiggeskamp findet keinerlei Durchgangsverkehr im Wohngebiet statt. Der Ortskern befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Dort finden sich diverse Geschäfte, der Markt, das Bürgeramt, Sparkasse, Volksbank, Ärzte und Apotheken. Das Freibad Neubeckum befindet sich in ca. 2,9 km Entfernung. Es besteht eine Vielzahl an Sport-, Vereins- und Naherholungs-Angebote.

Kindergarten Hellbach ca. 250 m

Grundschulen:

Roncalli-Schule ca. 1,1 km

Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule ca. 1,5 km

Weiterführende Schulen:

Gesamtschule Ennigerloh-Neubeckum ca. 1,2 km

Kopernikus-Gymnasium ca. 1,3 km

Bushaltestelle Hellbach ca. 250 m

Bahnhof Neubeckum ca. 1,8 km

Anschlussstelle Bundesautobahn A2 ca. 1,2 km

Makrolage:

=====

Neubeckum liegt an der Grenze zur Metropolregion Ruhrgebiet am Rande des Münsterlandes. Sowohl in der näheren Umgebung als auch im Umkreis von einer halben Autostunde bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Diverse Natur-/Landschafts-Schutzgebiete und Kurorte, bspw.:

Hellbach (ca. 15' Fußweg), Geistkamp, Vellener Brook

Bad Sassendorf (ca. 28 km)

Naherholungsgebiete, bspw.:

Freizeitsee Tuttenbrock (ca. 2 km; Strand- und Badebereich, Wasserski-Anlage)

Aktivpark Phoenix (ca. 5 km; Kletterturm, Skatepark)

Naturerlebnis Höxberg (ca. 7 km; Tiere, Voliere, Soestwarte, Waldweg, Restaurant)

Vier Jahreszeiten-Park Oelde (ca. 11 km)

Radwege, bspw.:

Zementroute Beckum mit Verbindung zum Werse-Radweg und zur 100 Schlösser Route

Darüber hinaus verfügt Neubeckum über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Fernbahnhöfe sind vom Bahnhof Neubeckum mit Regionalzügen im Halbstundentakt sehr schnell zu erreichen; Hamm(Westf) Hbf in ca. 15 Minuten und Bielefeld Hbf in ca. 30 Minuten. Der Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls mit der Regionalbahn in ca. 1,5 Stunden erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WW



Blick Richtung Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer bzw. alte Küche



Hausflur

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Durchgang zu Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad\_Waschbecken

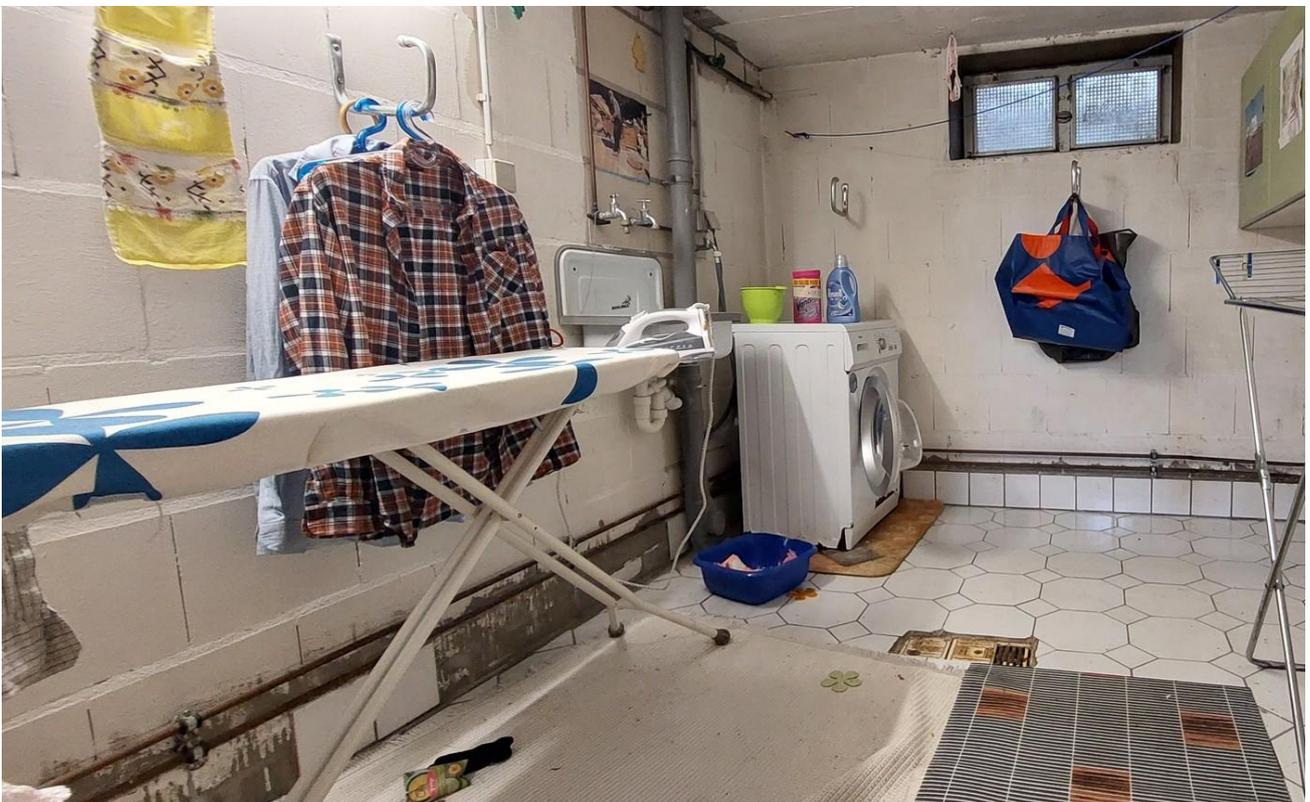


Bad\_Wanne

# Exposé - Galerie



Keller

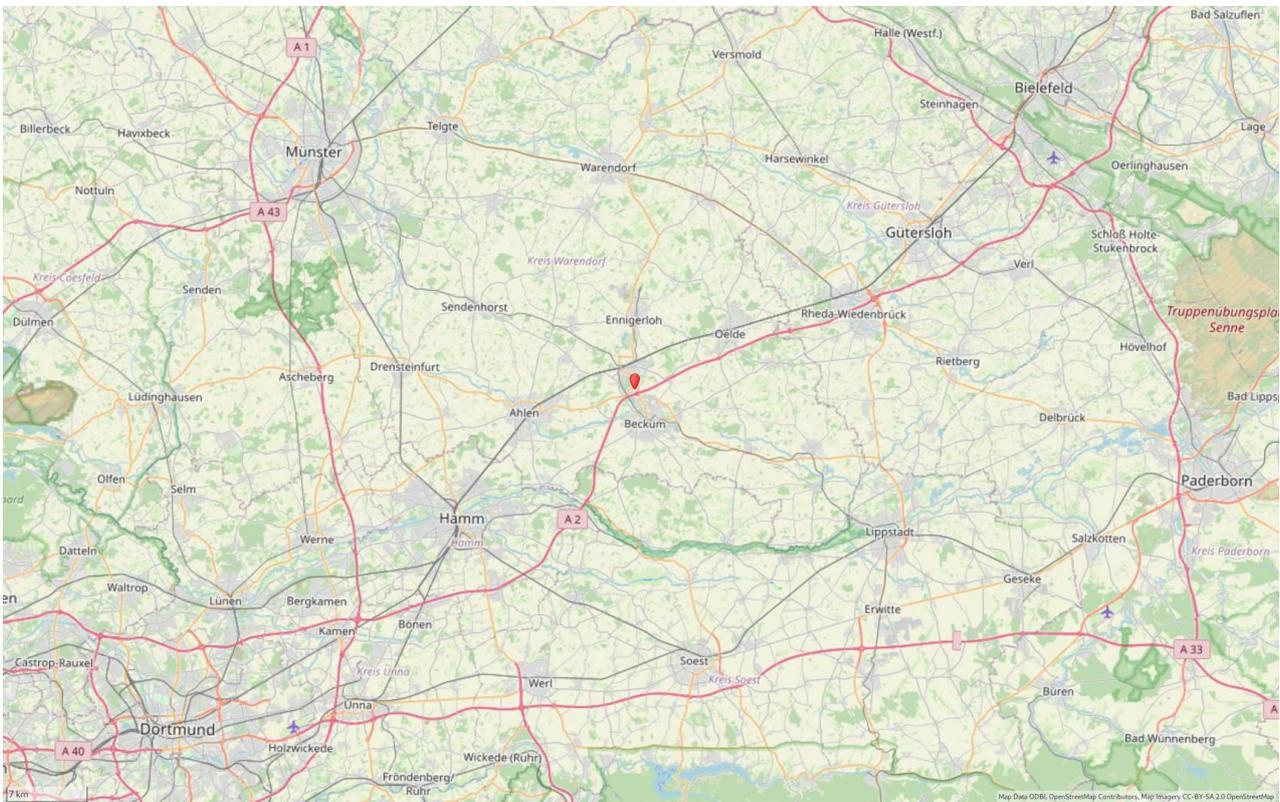


Waschkeller

# Exposé - Galerie



Mikrolage Ahornweg 21



Makrolage Ahornweg 21

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 12.10.2033 Registriernummer: NW-2023-004777744 1

**Gebäude**

Gebäudetyp	einstöckig angebautes Einfamilienhaus		
Adresse	Altonweg 21 59269 Beckum		
Gebäudeart <sup>1</sup>	Genoss Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1990		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )	121,2 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gebläse Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>8</sup>	Anzahl: 0 Nichtes Fülligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	



**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Architektbüro  
Dipl.-Ing. E. Page  
Waldstr. 26  
59269 Beckum

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.10.2023

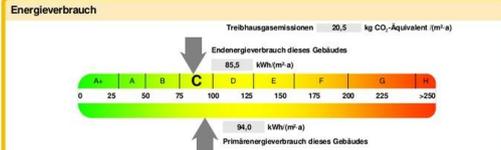
<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Basissatz der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

### GEG S. 1

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004777744 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 85,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	27877	9696	18181	1,18

weitere Einträge in Anlage



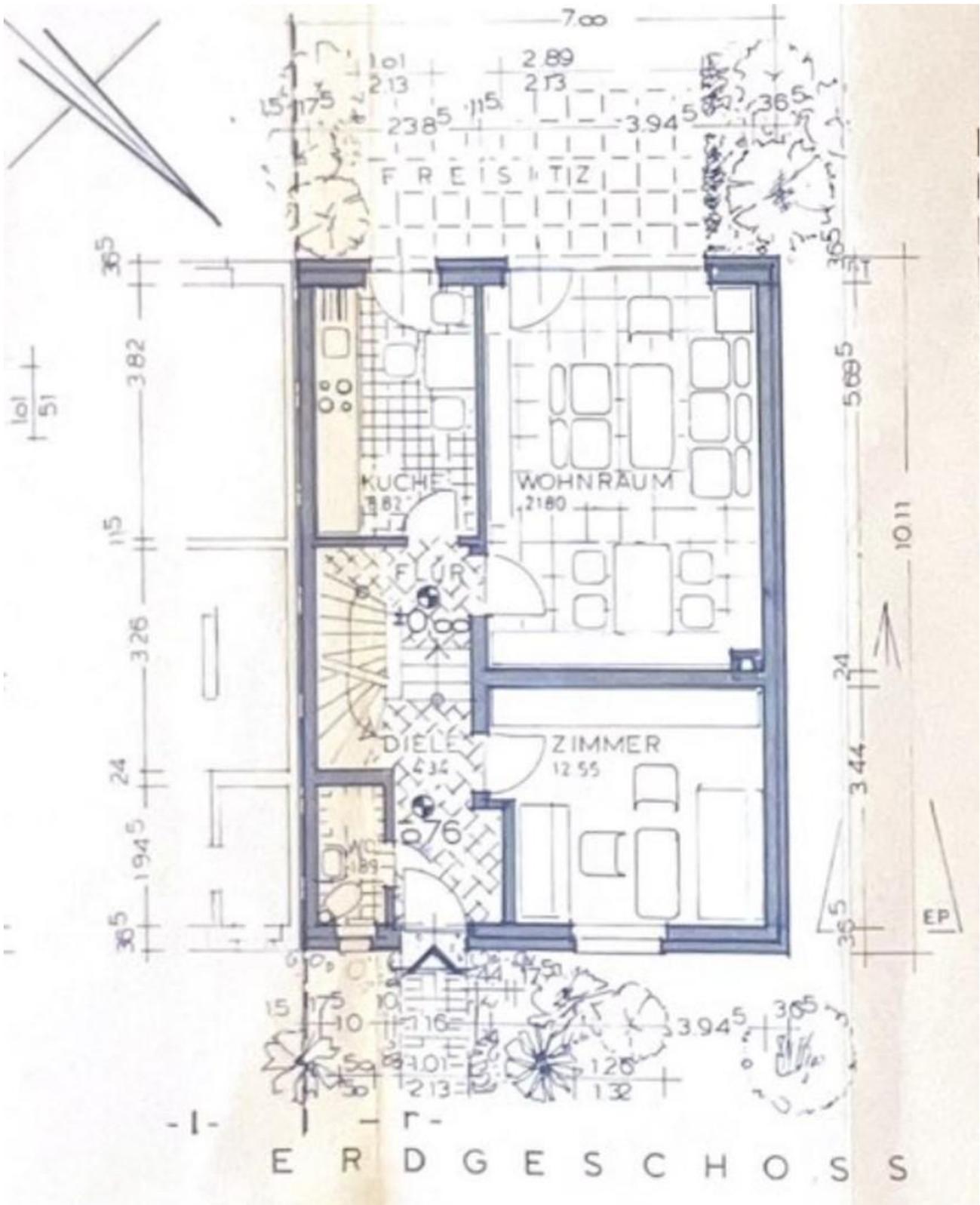
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>H</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch leitungsbeschränkte, Warmwasser- oder Kälteanlage in kWh  
<sup>3</sup> EPH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus

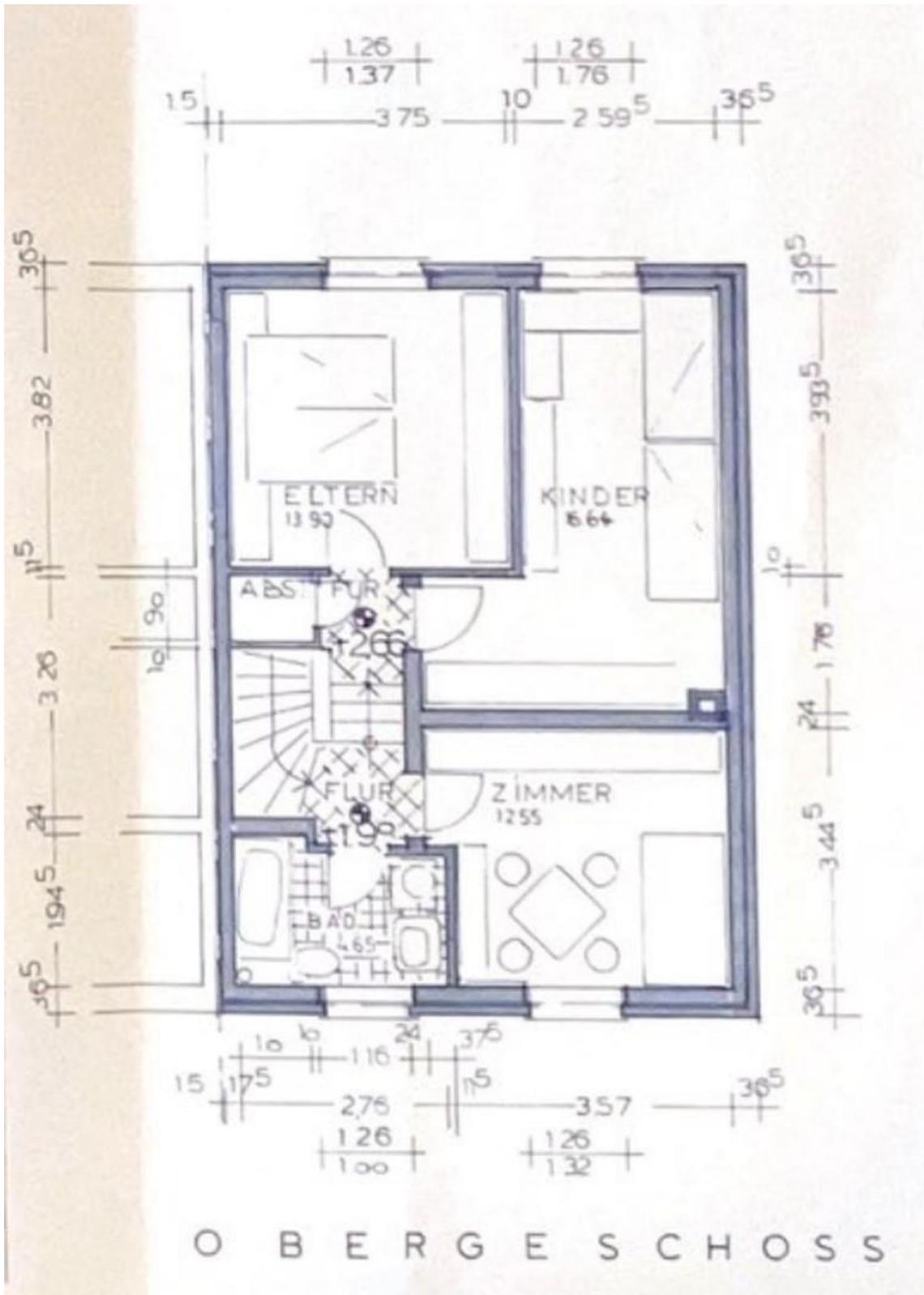
### GEG S. 3

# Exposé - Grundrisse



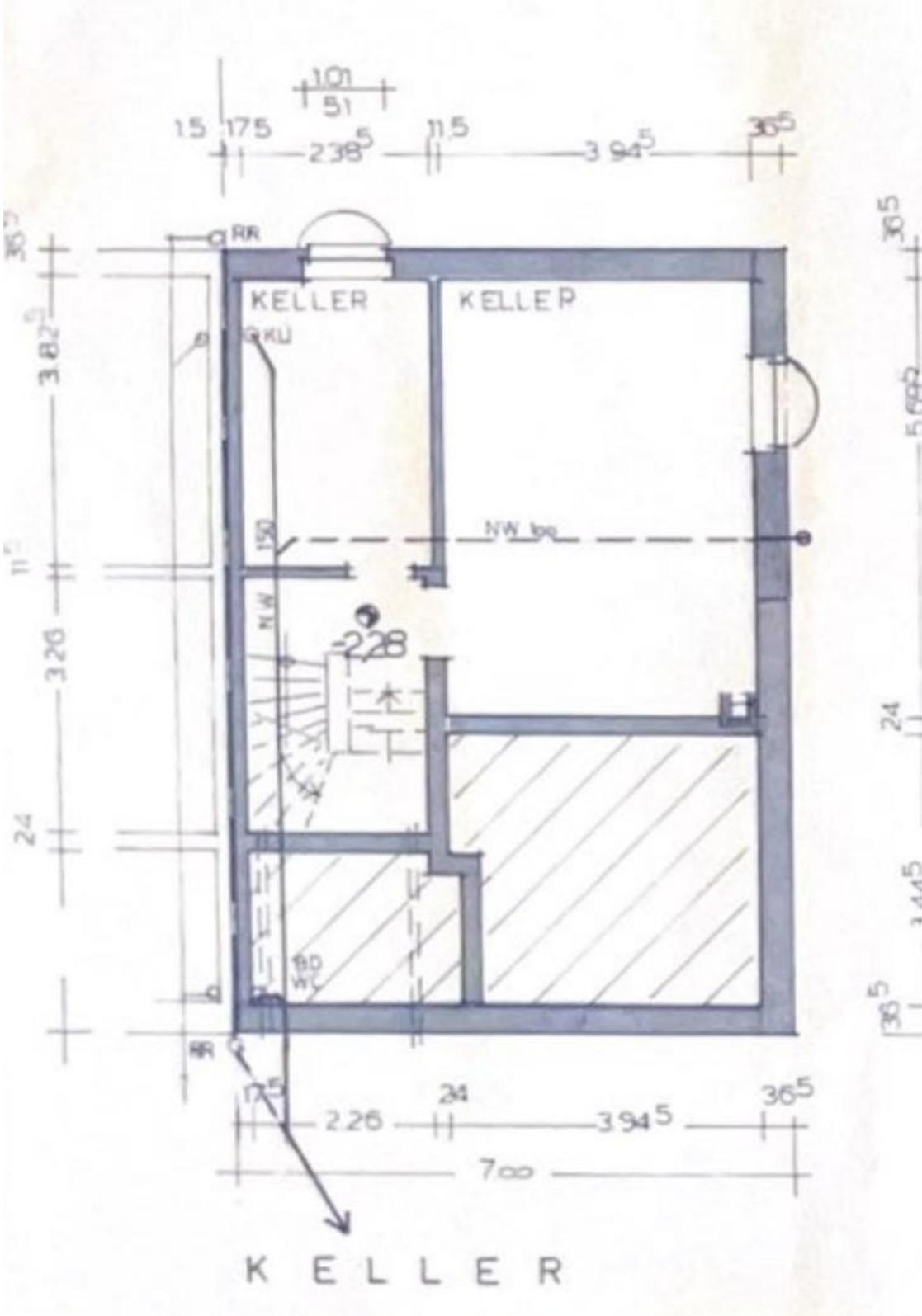
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller