

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ennepetal

### Neubau mit 400m<sup>2</sup> Garten



Objekt-Nr. **OM-288750**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Edwin Schwentek  
Telefon: 0170 7614748

Asternweg 35  
58256 Ennepetal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 138m<sup>2</sup> Maisonnette-Wohnung wird mit einem 400m<sup>2</sup> Garten zur Alleinnutzung verkauft, der viel Platz für gesellige Grillabende oder zum Spielen der Kinder bietet. Der Neubau wird in August 2024 inkl. Malerarbeiten und Bodenbeläge fertig gestellt. Die Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus.

Der Neubau ist als Effizienzhaus 40 EE deutlich nachhaltiger als der gesetzliche Standard und wird mit einem hochwertigen Schallschutz-Konzept gebaut. Die geplante PV-Anlage zur Stromerzeugung und die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schont nicht nur die Umwelt, sondern senkt auch Ihre Energiekosten.

### ++ Parterre-Bereich (Erdgeschoss) ++

Der Erdgeschoss-Bereich besticht zudem durch seine effiziente Raumaufteilung und helle Räume, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Ein Highlight ist der großzügige Wohnbereich mit 43m<sup>2</sup>, der viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während die elektrischen Rolläden und das Sitzfenster in der Küche mit Raffstores für optimalen Komfort und Privatsphäre sorgen. Das hochwertige Bad mit Badewanne und ebenerdige Dusche lädt zum Entspannen ein. Zudem verfügt der Bereich über zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer, sodass genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden ist.

### ++ Gäste-/ Büro-Bereich (OG) ++

Ein weiteres Highlight ist der Gäste-Bereich im Obergeschoss, der über ein eigenes Bad mit Dusche verfügt. Dieser Bereich eignet sich perfekt als Büro mit Kundenbesuchen oder kann auch als Ferienwohnung genutzt werden. Diese Flexibilität bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse.

### ++ Grün Wohnen & Garten ++

Der angrenzende Garten (> 400m<sup>2</sup> Grünfläche) mit großer Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Grillabende oder zum Spielen der Kinder. Die Zimmer des Parterre-Bereich im Erdgeschoss haben jeweils einen abschließbaren Zugang zum Garten. Zusätzlich verfügt die Immobilie über zwei Stellplätze, die nur wenige Meter vom Eingangsbereich entfernt sind.

### ++ Haustechnik ++

Der Neubau ist als Effizienzhaus 40 EE deutlich nachhaltiger als der gesetzliche Standard. Die geplante PV-Anlage zur Stromerzeugung und die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schont nicht nur die Umwelt, sondern senkt auch Ihre Energiekosten. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehm warme Füße. Es gibt keine sichtbaren Heizkörper, die Platz wegnehmen können. Es wird eine hochwertige Luft- Wasser-Wärmepumpe von Vaillant Typ aro Therm plus eingesetzt. Die jährlichen Betriebskosten sind äußerst gering. Das Haus hat eine Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher. Der eigen erzeugte Strom schafft mehr Unabhängigkeit von Stromversorger und Strompreisen. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung transportiert frische Luft in allen Räumen – auch ohne regelmäßiges Fensterlüften. Pollen, Staub und Schadstoffe kommen nicht ins Haus.

## Ausstattung

### ++ Innenausstattung ++

Im Wohnbereich werden gemütliche und robuste Landhausdielen von Kaindl mit Eichenoptik verbaut (wasserresistent Laminat mit hoher Abriebklasse AC5). Es werden weiße Innentüren sind von HUGA verbaut, die einen guten Schallschutz und schöne Optik bieten (Modell Huga Signum 15). Es werden Waschtische von Laufen, Armaturen von Hansgrohe und Toiletten ohne Spülrand von TAKE verbaut. Der Neubau ist mit elektrischen Rollos und das Sitzfenster im Wohnbereich mit einem Raffstore ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

## Garantie & Gewährleistung ##

Der Neubau hat 30 Jahre Garantie auf die Grundkonstruktion und weitere Elemente wie die Dachsteine. Weiterhin gibt es die gesetzlichen Gewährleistungen auf die übrigen Bauleistungen des Neubaus.

## Qualitäts-Hersteller ##

Für die Umsetzung und Ausstattung des Neubaus werden ausschließlich Markenprodukte, wie zum Beispiel eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant, Dachsteine von Creaton, Fassadensystem von STO, Sanitärobjekte von Hansgrohe & Laufen & TAKE, Innentüren von Huga und Fenster von Salamander verwendet.

**Lage**

++ Lage ++

Die Lage ist ruhig, da sich der Neubau in eine verkehrsberuhigten Neubau-Siedlung in Ennepetal befindet. Es gibt eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (15 min zum Bahnhof Gevelsberg). In der Nähe sind Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI und Penny.

Ein Gymnasium, eine Grundschule und mehrere Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

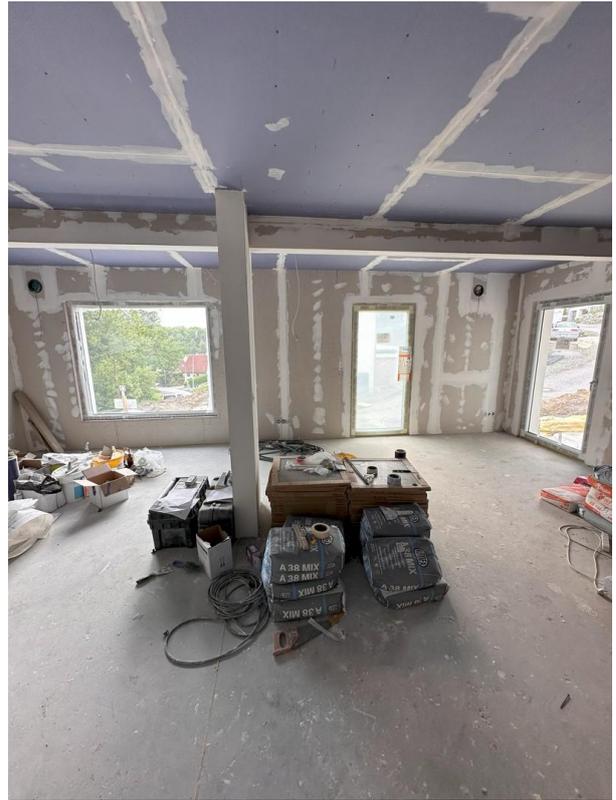


Großzügige Wohness-Bereich

# Exposé - Galerie



Bauphase Wohness-Bereich



Bauphase Wohness-Bereich 2



Schlafzimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie

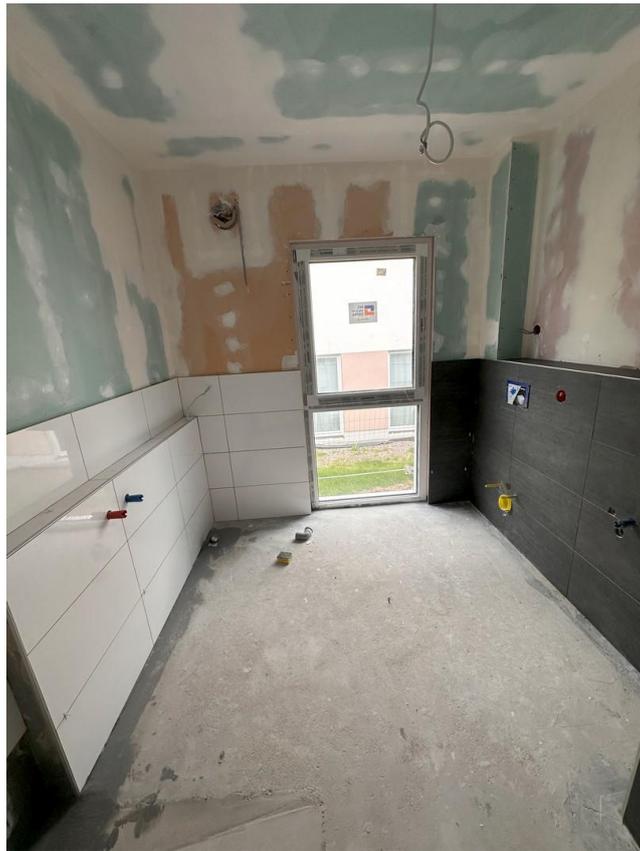


Bauphase Schlafzimmer



Hochwertiges Master-Bad

# Exposé - Galerie



Bauphase Master-Bad



Zwei Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

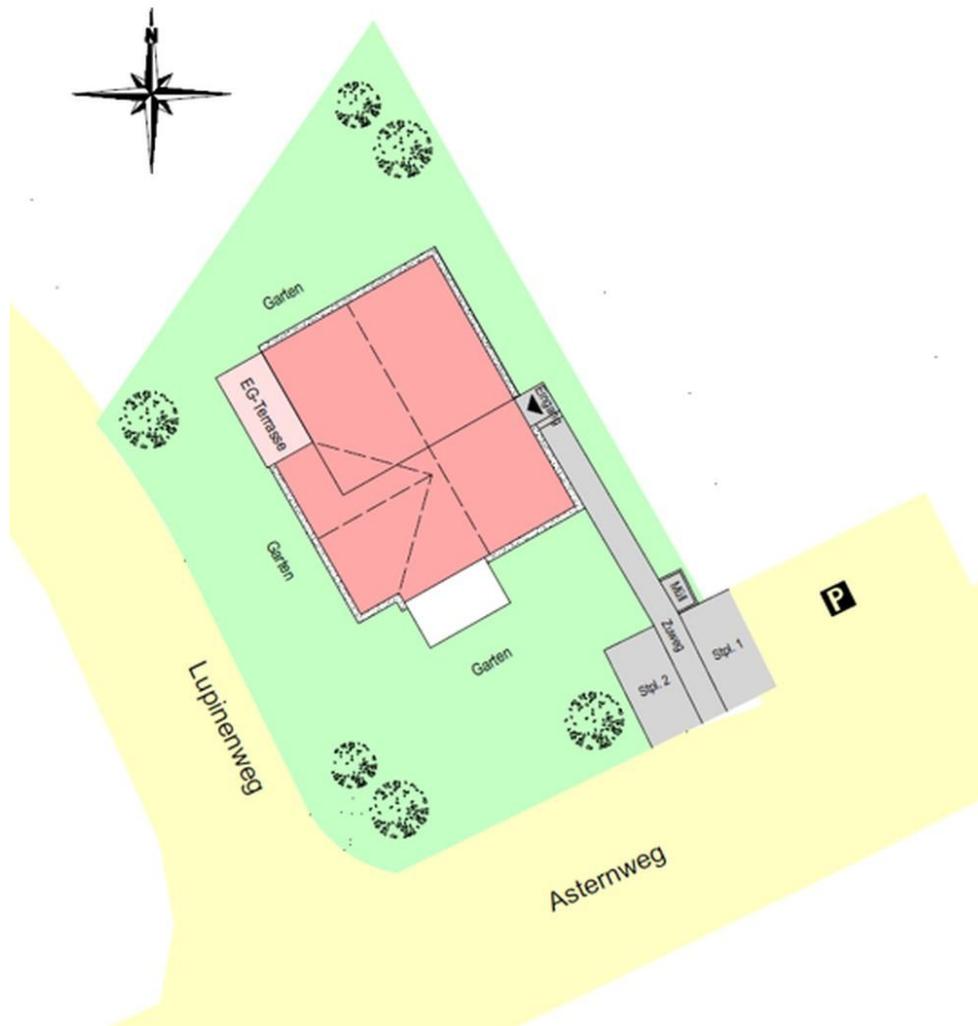


Bauphase Kinderzimmer



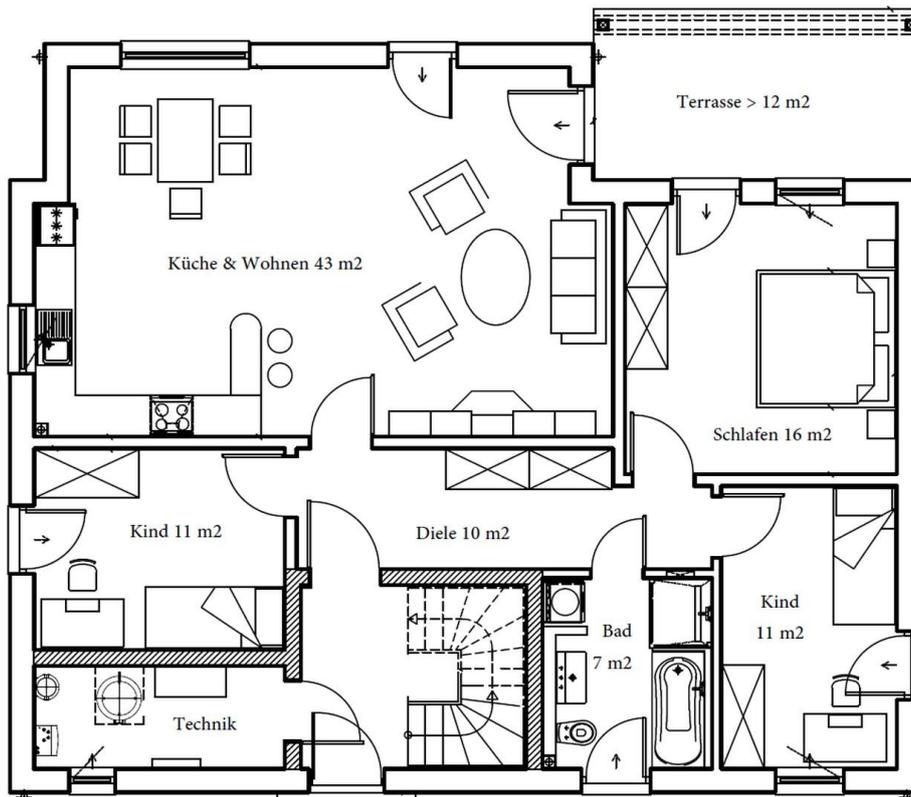
Bauphase Gäste & Bürobereich

# Exposé - Galerie

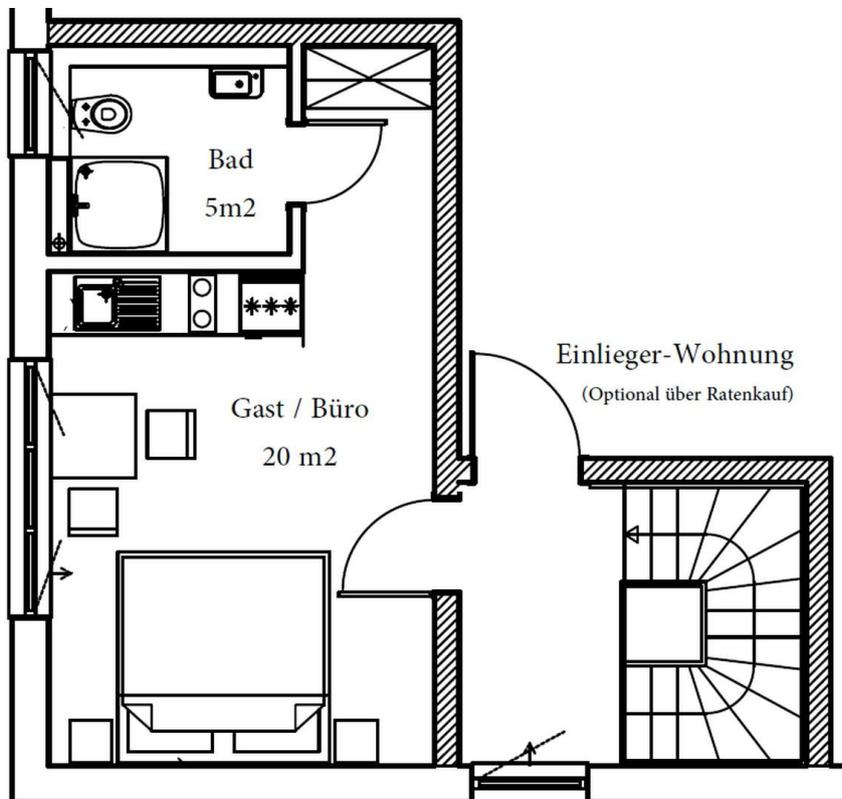


Garten und Lage

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss-Bereich



Büro- Gästebereich (OG)

Einlieger-Wohnung  
(Optional über Ratenkauf)