

Exposé

Doppelhaushälfte in Dorsten

**BEREITS RESERVIERT !!! Doppelhaushälfte in
bevorzugter Wohnlage**



Objekt-Nr. OM-293943

Doppelhaushälfte

Verkauf: **460.000 €**

46284 Dorsten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	257,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,48 m²	Garagen	1
Nutzfläche	191,71 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage in Dorsten-Holsterhausen im Baugebiet Am Kreskenhof(Wohnen Im Park). Das Haus steht in unverbaubarer naturnaher Lage.

zu den Feldern und Wiesen angrenzend sind es gerade mal 50 Meter. Naherholungsgebiet

Ausstattung

Zum Schutz der Privatsphäre werden nicht Fotos von allen Räumen veröffentlicht.

Das Haus ist Baujahr 2001 und wird von uns seit 2003 bewohnt. Es handelt sich bei der Bauweise um ein Niedrigenergiehaus. Geheizt wird das Haus mit der im Baugebiet erzeugten Fernwärme.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück ,99 Jahre Laufzeit, Erbpacht Jährlich ca.1400,- €.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir bitten um Verständnis:

Eine Besichtigung des Hauses erfolgt nur nach Terminabstimmung und mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung-(Zusage)

Ihrer Bank oder sonstigem Liquiditätsnachweis.

Eine Maklergebühr fällt nicht an!

Lage

Das Haus grenzt an einem nach hinten zur Terrasse liegenden Grüngürtel mit kleinerem Waldstück.

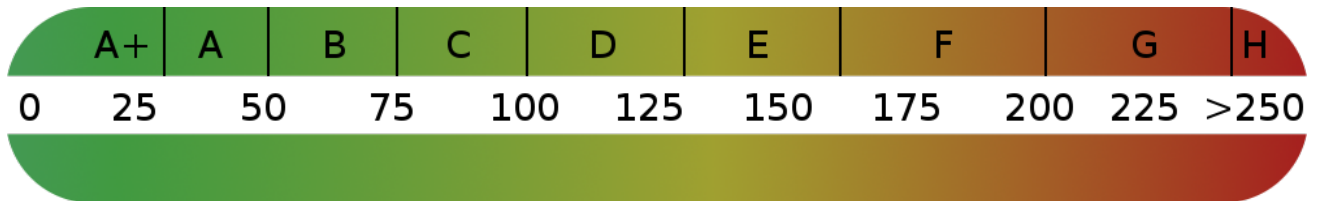
Ideal für Naturliebhaber. Ein Bauernhof mit Pferdeboxen ist ebenfalls in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht 1

Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht 2

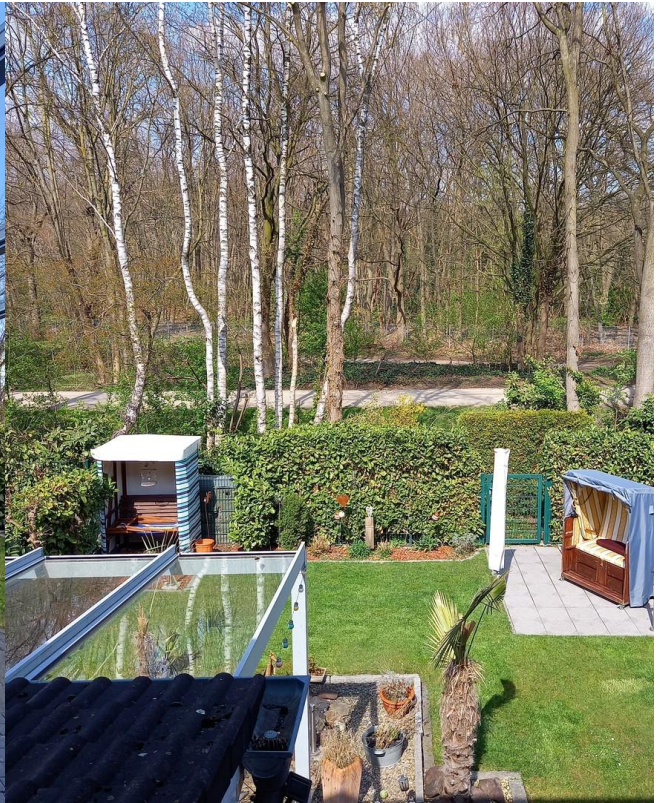


Haus Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung Echtholz



Blick in den Garten



Häusliches Umfeld

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Küche



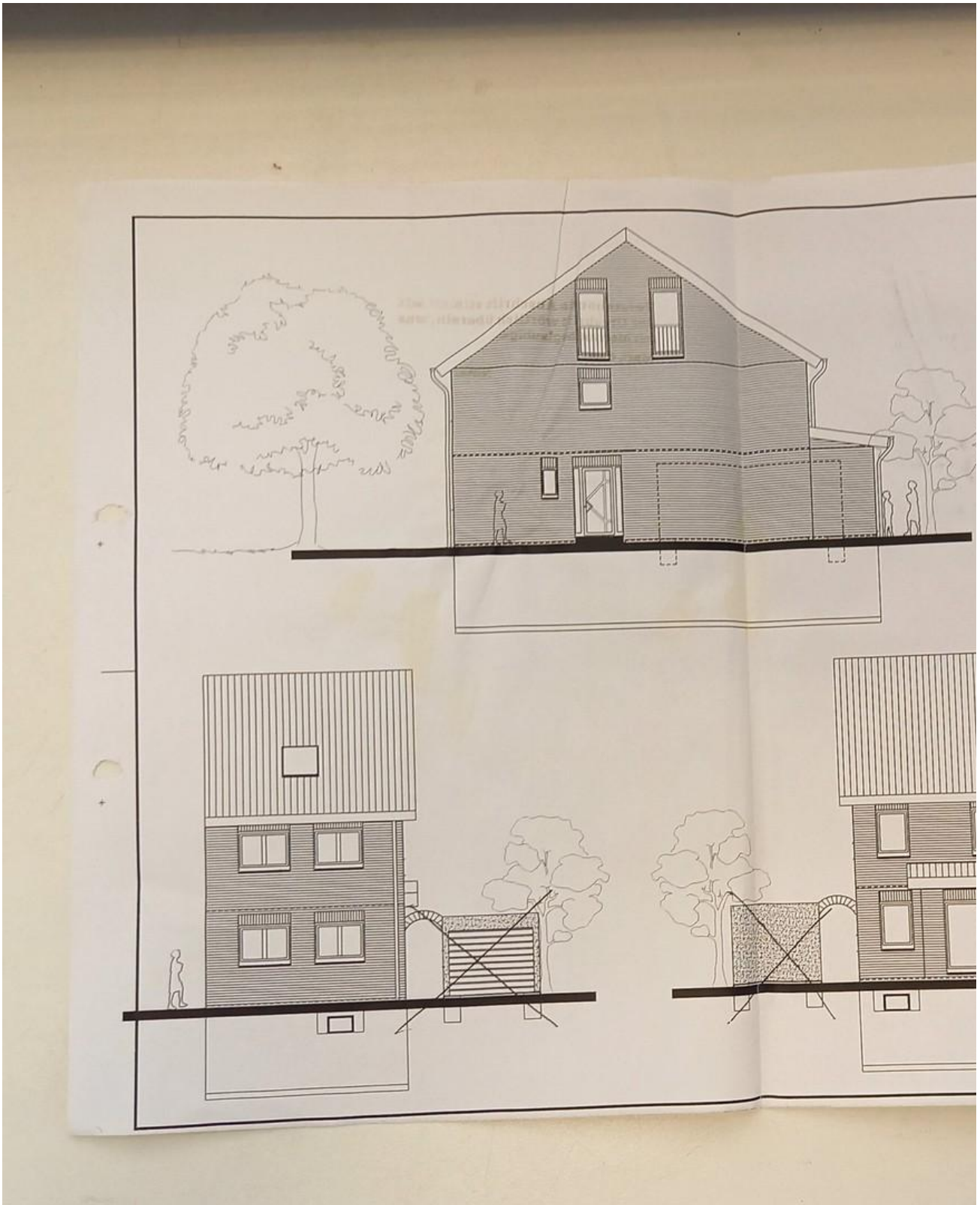
Kellerraum 1

Exposé - Galerie



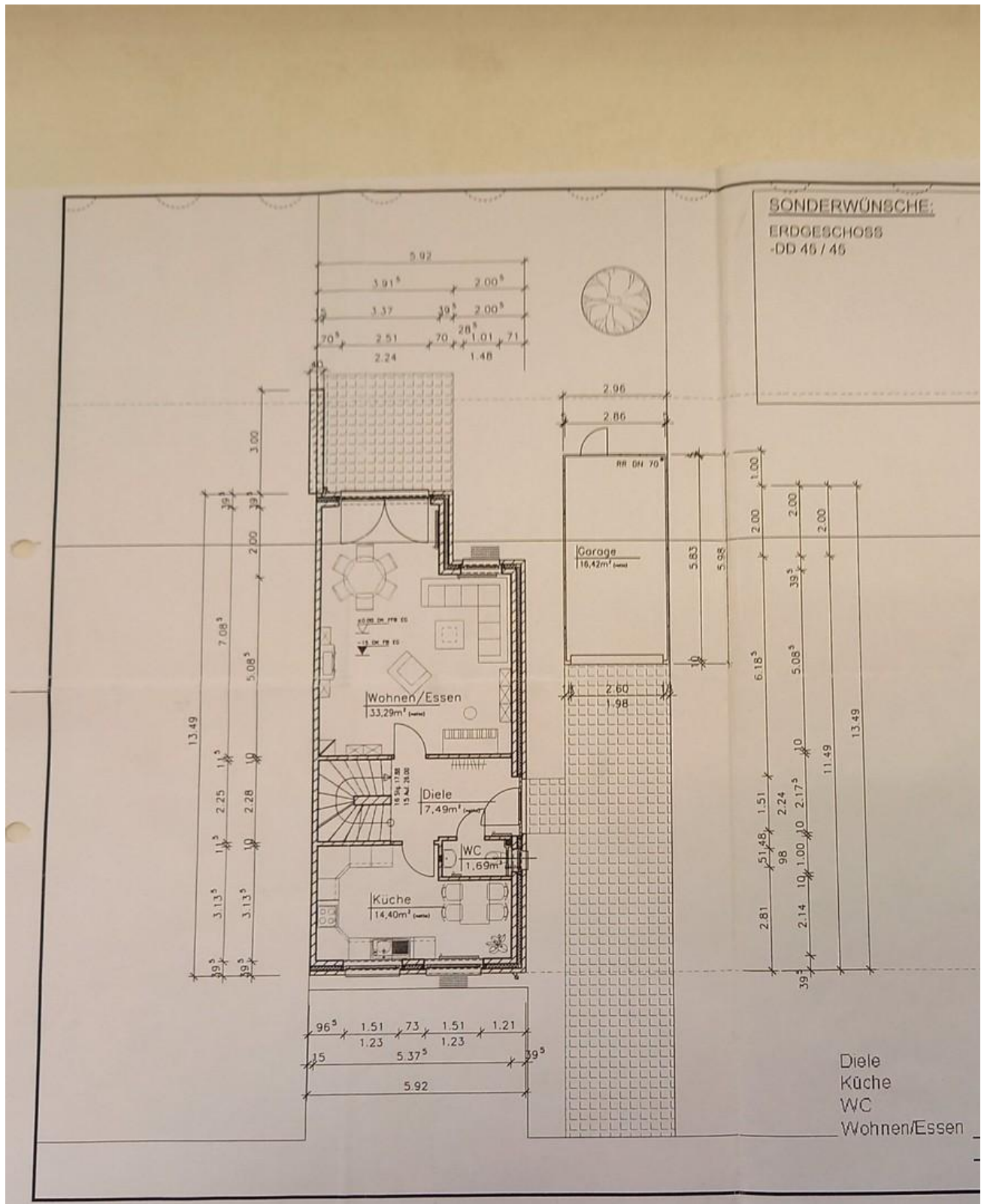
Essbereich- Gartenblick

Exposé - Grundrisse



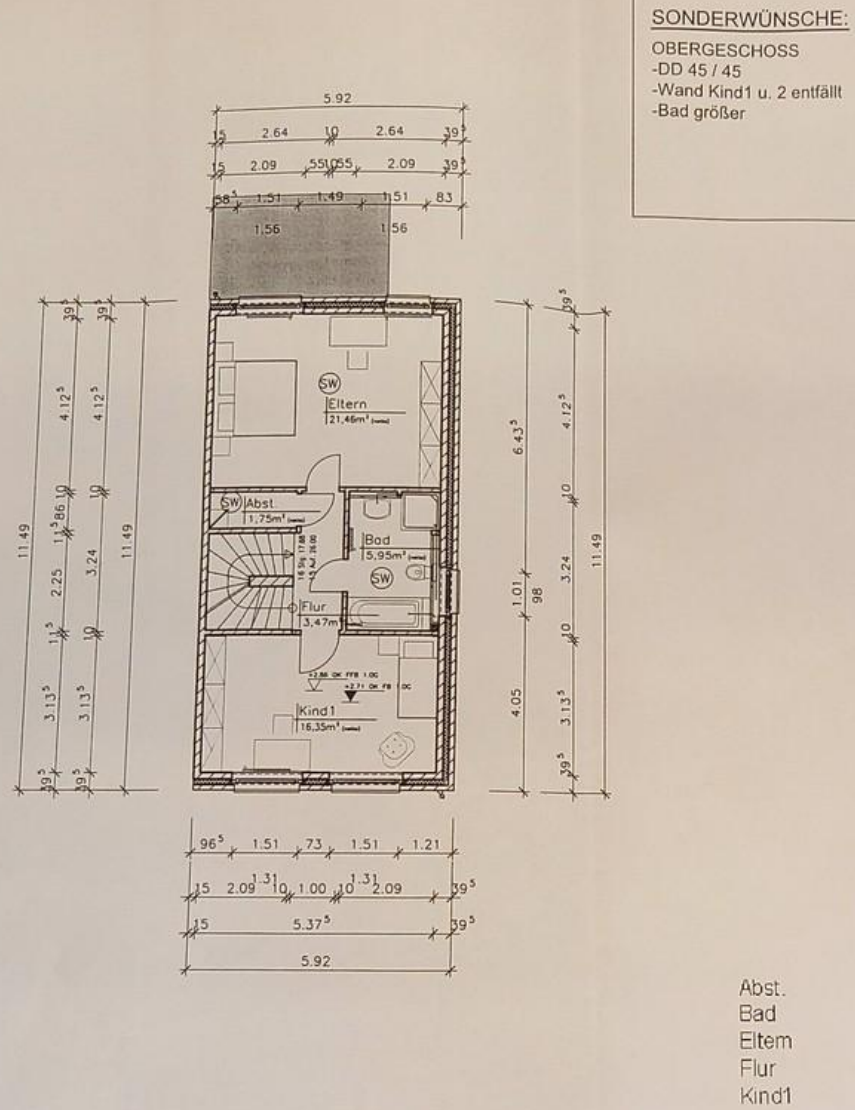
Haus Ansicht

Exposé - Grundrisse



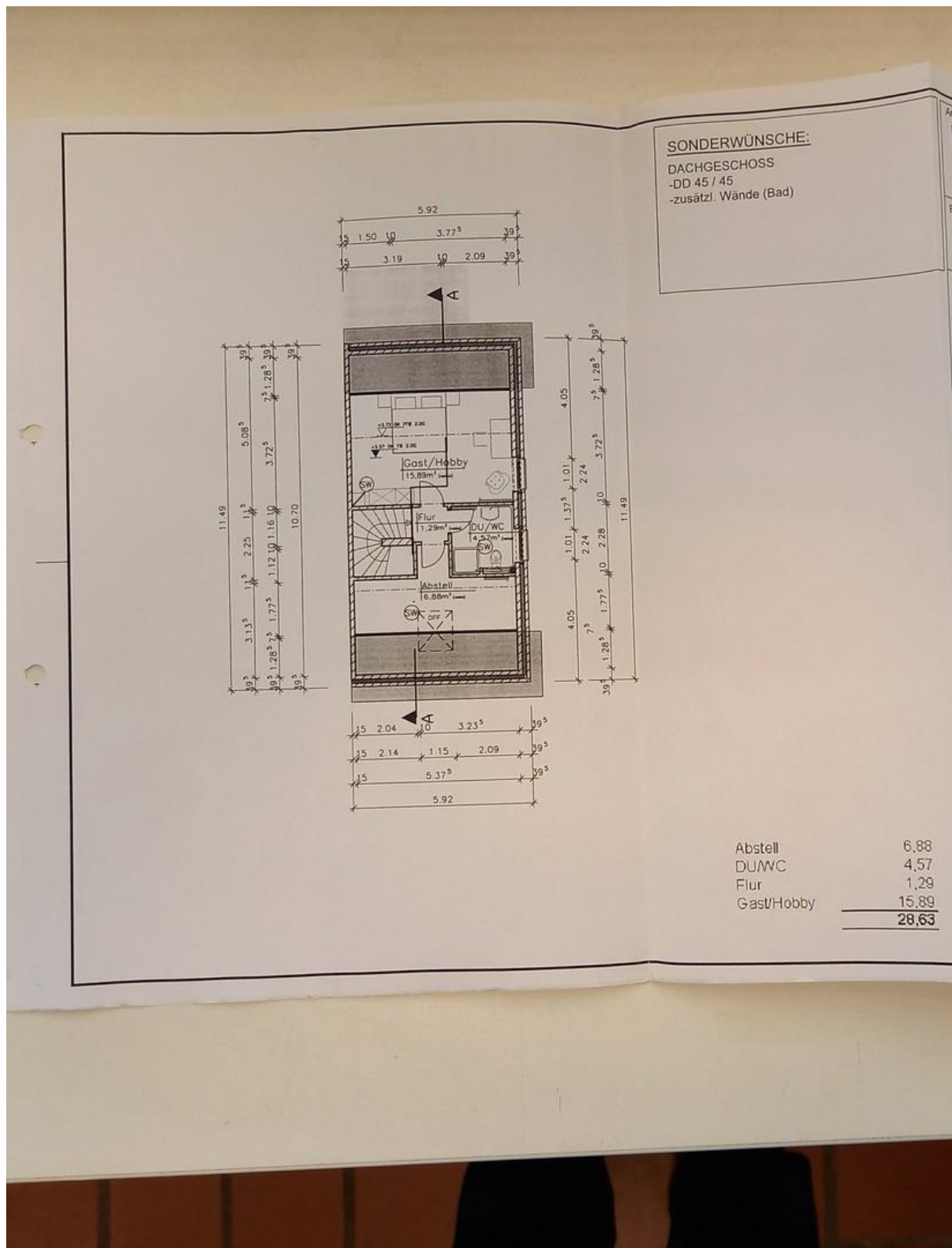
Haus Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Haus Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Haus Dachgeschoss

SONDERWÜNSCHE:

KELLERGECHOSS

- DD 45 / 45
- teilweise Aussenwände gedämmt

Rohrgrösse zur Versickerung des Regenwassers nach Baurechnung

5.94^S

3.96^S 1.98

3.45^S 0.6 T.62 0.6

3.96^S 0.4^S 0.80 7.3^S 51

(qualifiz.) Aussensicherung Keller1

Keller1
33,14m² (netto)

-2.61^S DE FFB 1.4G
-2.71^S DE FFB 1.4G

Flur
2,93m² (netto)

Keller2
4,99m²

Keller3
16,17m² (netto)

13.54

7.02

2.00

5.02

1.64

2.00

5.02

2.4

11.54

13.54

3.07

3.07

2.25

2.25

2.4

2.4

3.56

80

1.59

51

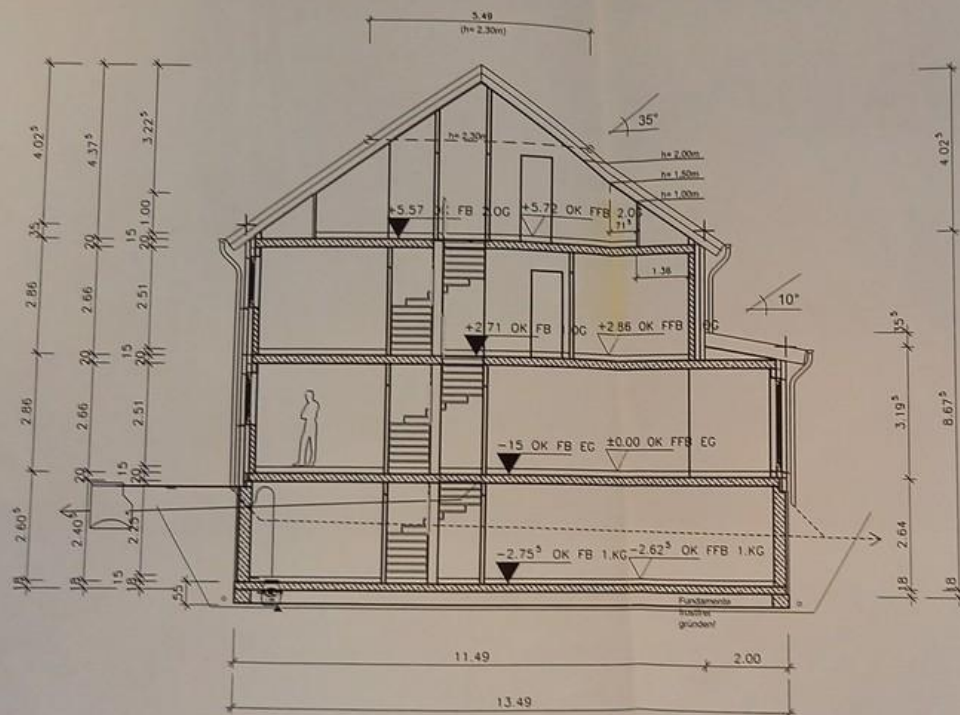
5.43^S

5.94^S

Flur	2,93
Keller1	33,14
Keller2	4,99
Keller3	16,17
Gesamt	57,23

www.ohne-makler.net/expose/293943

Exposé - Grundrisse



Haus Schnitt

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005081855

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 14,83 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 82 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ 107 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2021	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	1,3	14.217	2.559	11.857	1,16
01.07.2021	30.06.2022	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	1,3	12.408	2.233	10.174	1,29
01.07.2022	30.06.2023	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	1,3	10.780	1.940	8.839	1,3

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A+ A B C D E F G H

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert

Wohngebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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_n) 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.

Energieausweis