

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Greven

**Hochwertige und Energieeffiziente DHH in idealer Lage  
zu Münster(Woeste)**



Objekt-Nr. OM-435816

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **565.000 €**

48268 Greven  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2015 überzeugt durch eine hochwertige Massiv-Bauweise, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung und bietet komfortables Wohnen auf einem 280qm großem Eckgrundstück. Das Wohnhaus zeichnet sich durch eine sehr gute Energieeffizienz und Eigenproduktion von Warmwasser aus. Außerdem verfügt es über eine Be- und Entlüftungsanlage. Die Heiz- und Stromkosten belaufen sich aktuell auf ca. 115 Euro. Die gut geschnittene Grundrissgestaltung mit einer Wohnfläche von ca. 134qm bietet eine sehr gute Wohnqualität. Im Erdgeschoss befindet sich der große Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Carport, das Gäste WC, ein Abstellraum und der große lichtdurchflutete Wohn/Essbereich mit Einbauküche. Von hier haben sie einen herrlichen Blick in den sichtgeschützten Garten und einen Zugang zur großen Sonnenterrasse mit südlicher Ausrichtung. Im Obergeschoss sind neben dem Badezimmer beide Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer angeordnet. Das Badezimmer ist mit einer gefliesten, bodentiefen Dusche, einer Badewanne, Fussbodenheizung und beheiztem Handtuchhalter ausgestattet. Das Dachgeschoss zeichnet sich nicht nur durch seine Geräumigkeit aus, sondern verfügt über sehr hohe Decken, so dass man diesen Raum als Kinderzimmer, Schlafraum oder auch als helles Arbeitszimmer nutzen kann. Alle Räume sind mit LAN Anschluß sowie TV Anschlüssen versorgt. Das komplette Erdgeschoss, die Treppe und der Flur im Obergeschoss sind mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik gefliest. Die Schlafräume wurden mit hochwertigem Industrielaminat verlegt.

## Ausstattung

Be- und Entlüftungsanlage, Glasfaser, Solarplatten zur Warmwasseraufbereitung, Kunststofffenster mit 3 fach Verglasung, Fussbodenheizung im EG und Badezimmer, EBK inklusive, Kaminanschluß vorbereitet und genehmigt, Carport mit Zugang zum HWR, 2 PKW Stellplätze, Sonnenterrasse mit südlicher Ausrichtung, Garten mit 2m hohen Lorbeerhecken, Photovoltaik möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilien befindet sich im Neubaugebiet Woeste. Die Stadt Münster liegt nur 15 Autominuten entfernt und ist mit der Bahn in 10 Min. erreichbar. Die Nähe zu Münster ist ein Grund dafür, warum immer mehr Menschen sich für ein Wohnen und Leben in Greven entscheiden. Einkaufsmöglichkeiten sowie Angebote in Kultur-, Sport- und Freizeitbereich sind vielfältig (u.a. ein Hallen- und Freibad, Emsstrand, Tennisverein und Golfplatz, mehrere Kitas, sowie eine Grund- und Gesamtschule in wenigen Gehminuten erreichbar). Greven verfügt über 5 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Gesamtschule und 1 Förderschule. Die Infrastruktur in Greven ist optimal, gute Straßen und Bahnanbindung Richtung Münster, Osnabrück, Rheine und nicht zuletzt der internationale Flughafen FMO lassen keine Wünsche offen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



EBK

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Elternzimmer



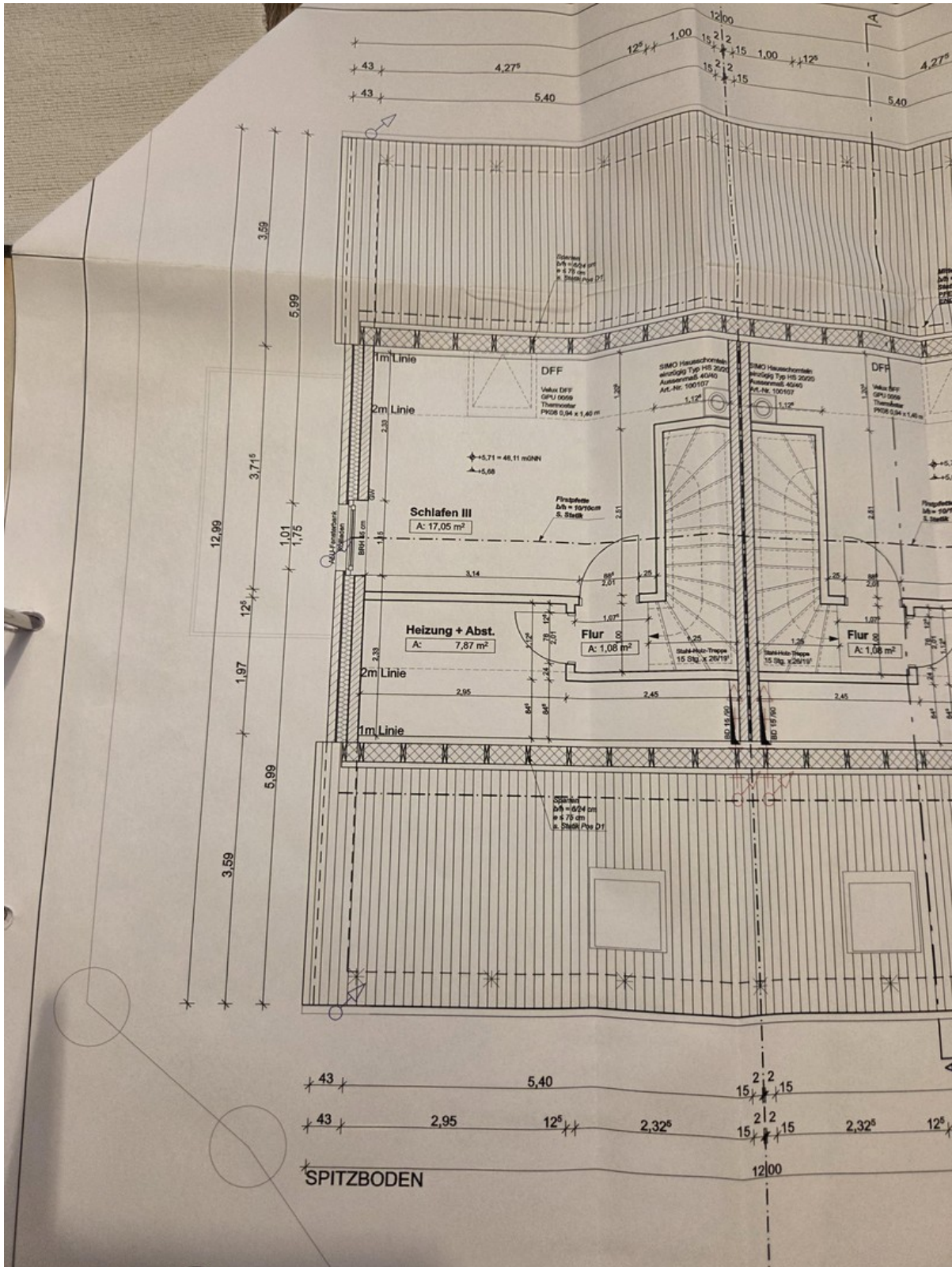
Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



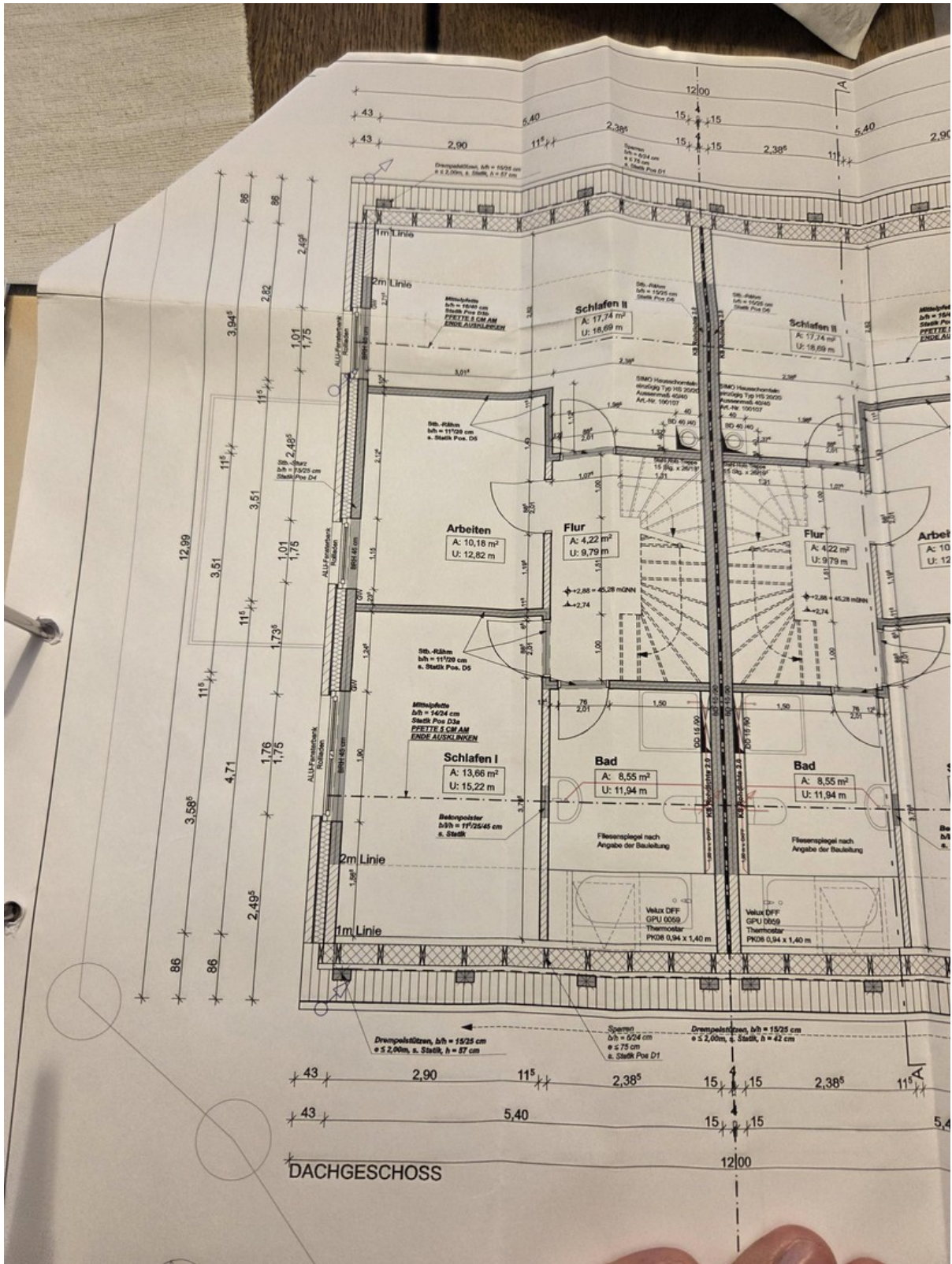
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

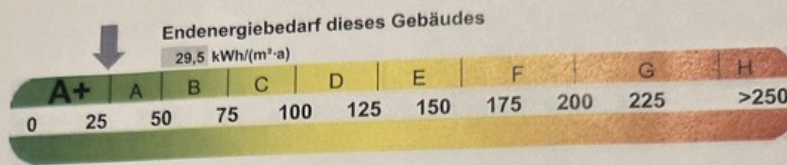
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2015-000530462  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

#### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>-a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 40,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert: 67,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert: 0,29 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert: 0,45 W/(m<sup>2</sup>-K)

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29,5 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		0 %
		0 %
		0 %

#### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

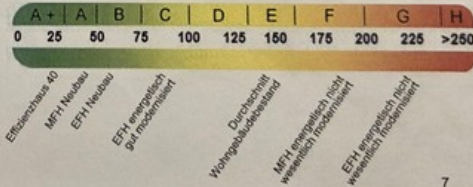
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 57,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,38 W/(m<sup>2</sup>-K)

#### Vergleichswerte Endenergie



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis