

Exposé

Einfamilienhaus in Bergkamen

**modernes EFH – provisionsfrei – A+ - Sackgassenendlage
- sehr ruhig und doch zentral**



Objekt-Nr. OM-442143

Einfamilienhaus

Verkauf: **574.000 €**

59192 Bergkamen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	537,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	154,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv auf 537 qm Eigengrund erbaute und ansprechende Einfamilienhaus mit 154 qm Wohnfläche (inkl. Stau- und Wohnraum im ausgebautem Dachgeschoß) aus dem Jahr 2014 (Erstbezug in 11/2014) kombiniert zeitgemäße Ästhetik mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsdetails und einem Alleinstellungsmerkmal nicht nur durch die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse / Spielstraße gelegen sondern auch durch die dazu gehörenden 2 Garagen plus einem großen Carport für Wohnwagen / Wohnmobil mit Sektionaltor und der mehr als ausreichenden Parkmöglichkeiten.

Die Energieeffizienzklasse A+ bestätigt den außergewöhnlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Auf dem Dach ist eine PV-Anlage montiert, welche in Verbindung mit dem Speicher für moderaten Stromverbrauch sorgt. Damit bleiben somit im Ganzen die Betriebs- und Heizkosten auf sehr niedrigem Niveau.

Ausstattung

-Nichtraucher-Objekt

-Fußbodenheizung EG und 1. OG

-Nobilis Einbauküche mit hochwertigen und z.T. vor kurzem erneuerten Geräten (Liebherr 2022, Miele 2024, AEG)

-hochwertige Haustechnik von Vaillant

-Fenster: dreifach Verglasung, Rahmen außen in RAL 7015

-Premium Kamin von Heta mit extra Frischluftzufuhr und Edelstahlkamin aussen

-EG elektrische Rolläden, 1. OG teilweise elektrisch

-Bad mit übergroßer Badewanne (ca. 80 x 180 cm), Dusche (ca. 90 x 150 cm, extra flach) und echtglas Duschwand

-großes Gäste-WC

-bodentiefe Fensterflächen im Wohn- / Eßbereich, 3 x Doppelflügel und extra gegen Einbruch gesichert – 1 x als Nebeneingangstür mit Sicherheitsschloß von außen nutzbar

-z.T. übergroße Fenster im 1. OG

-überbreite Treppe, geschlossene Stufen zum 1. OG (Treppenlift geeignet)

-PV-Anlage mit intelligentem Speicher und Smartmeter von Anker, 3,2 kWh Speicher

-SAT-Anlage mit 4 Teilnehmern gleichzeitig, Anschlüsse in fast jedem Raum

-2 Garagen mit elektrischen Sektionaltoren inkl. Fernbedienung (1 x 3x6m und 1 x 3x6m mit Anbau 3x3m – beide Garagen wurden in der 8. KW 2025 neu gedeckt!)

-Carport (3 x 9m, extra hoch und breit für Wohnwagen / Wohnmobil), Sektionaltor manuell

-4 Stellplätze vor den Garagen / Carport

-Terrasse ca. 10 x 4 m, Terrassenüberdachung ca. 9 x 3 m

-2. Sonnenterrasse mit großem Ampelschirm

-Garten pflegeleicht angelegt mit Teich (keine Fische)

-spezielle wasserdurchlässige Pflasterung senkt die Abwasser-Gebührenbelastung

-Regenwasseranlage mit 3.000l (senkt ebenfalls die Abwasser-Gebührenbelastung), Zapfstelle, etc.

und vieles mehr

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Heizungsart: Fußbodenheizung (Nachrüstung einer Wärmepumpe ohne großen Aufwand möglich)

Energieträger: Erdgas

Besichtigung des Grundstückes und der Aussenanlagen jederzeit mit Terminabsprache möglich – eine ausführliche Besichtigung des Innenbereiches nur nach Vorlage einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung und nach Terminabsprache - Dauer ca. 60-90 Minuten

Lage

Das Objekt befindet sich in Bergkamen, Grenze zu Weddinghofen im Kreis Unna am Ende einer Sackgasse (Spielstraße), sehr ruhig und doch zentral, kein Verkehr. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, etc. sind fußläufig erreichbar. Gute Verkehrsanbindung zur A1 und A2, Busbahnhof ca. 700 m.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Strassenansicht, re

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Eßbereich

Exposé - Galerie



EG - Wohnbereich



EG - Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG - Wohnbereich/Kamin



EG - Gäste-Wc



EG - HWR

Exposé - Galerie



EG - Flur



1. OG - Flur



1. OG - Bad

Exposé - Galerie



1. OG - Bad



1. OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG - Schlafzimmer



1. OG - gr. Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG - kl. Zimmer



DG

Exposé - Galerie



Terrasse am Haus



Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Terasse

Exposé - Grundrisse

