

# Exposé

## Einfamilienhaus in Telgte

### Freistehendes massives EFH in Telgte: Wärmepumpe & PV & Speicher



Objekt-Nr. OM-445652

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael

48291 Telgte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	455,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	30.01.2027
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes massives Einfamilienhaus in Telgte: Top-Effizienz (B), PV & Bosch-Wärmepumpe, gehobene Ausstattung

Kaufpreis: 639.000 € (FESTPREIS) – Provisionsfrei von privat

Striktes Maklerverbot: Akquiseanfragen von Immobilienmaklern sind untersagt. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer ohne zusätzliche Courtage.

Dieses frei stehende Massivhaus überzeugt durch eine gehobene Ausstattung sowie eine erstklassige technische Modernisierung auf höchstem Niveau:

---

### TOP-HIGHLIGHTS: ENERGETIK & TECHNIK

- Bosch Premium-Wärmepumpe (Bj. 2024): Inklusive 5-Jahre-Systemgarantie bis 2029 für maximale Sicherheit
- Flüsterleise Technik: Die Bosch Compress 5800i AW gehört zu den leisesten Geräten am Markt (ca. 28,5 dB(A) im Nachtmodus) und ist im Garten kaum wahrnehmbar.
- Minimale Betriebskosten: Dank der 14,48 kWp Photovoltaikanlage plus 10 KW Speicher liegen die Kosten bei nur ca. 40 € mtl. im Jahresdurchschnitt für Heizung & Strom (Referenzwert: bedarfsorientiert für 2 Personen).
- E-Mobilität: Installierte 22 kW Wallbox direkt in der Garage.
- Zentrale Wasser-Enthärtungsanlage (Neu aus 2025): Mit Garantie für kalkfreies Wohnen und Werterhalt der Installationen.
- Effizienzklasse B: Hervorragender Endenergiebedarf von nur 57,0 kWh/(m<sup>2</sup>a).

---

### XXL-GARAGE MIT POTENZIAL & GARTEN-OASE

- Massive Tandem-Garage: Hochwertig gemauert mit Filigrandecke.
- Besonderheit – Reaktivierbare Kellertreppe: Die massive, innenliegende Kellertreppe in der Garage ist aktuell fachgerecht überbaut, um Stellfläche zu gewinnen. Sie kann jedoch jederzeit reaktiviert werden (ideal für einen separaten Kellerzugang).
- Direktzugang zum Haus: Von der Garage gelangen Sie über einen beheizten Mehrzweckraum jederzeit trocken und komfortabel ins Gebäude.
- Parkähnliches Grundstück (455 m<sup>2</sup>): Traumhaft eingewachsener Garten mit dichten, immergrünen Bestandsbepflanzungen für höchste Privatsphäre.
- Außenanlage: Anthrazitfarbene Granit-Terrasse, unkrautfrei verfugte Pflasterungen (VDW Fuge) und ein langlebiger Aluminiumzaun zur Nachbarseite.

---

### WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Exklusive Küche: Maßgefertigte Einbauküche mit massiver Granit-Arbeitsplatte, eingefräster Abtropffläche und flächenbündigem Kochfeld.
- Raumwunder Vollkeller (76,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche): Inklusive eines ca. 39 m<sup>2</sup> großen Mehrzweckraums (Wohnkeller-Charakter) mit Heizung und Fenster, Höhe 2,22 m
- Keller-Details: Überwiegend moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster.
- Funktionaler Wirtschaftsraum (EG): Ca. 6,10 m<sup>2</sup>, beheizt, mit Fenster und Wasseranschluss.

---

## OBJEKT BESCHREIBUNG (Wohnflächen nach WoFIV)

Die offiziell durch Architekten berechnete Wohnfläche beträgt 143,96 m<sup>2</sup>.

- Erdgeschoss (80,96 m<sup>2</sup>): Wohnbereich (ca. 37,5 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 16,3 m<sup>2</sup>), Diele und Gäste-WC, HWR
- Obergeschoss (63,00 m<sup>2</sup>): Drei geräumige Zimmer (Schlafen, Kind 1, Kind 2) und großes Badezimmer.
- Dachboden: Isolierter Spitzboden als wertvolle Lagerfläche.

---

## DATEN & ÜBERGABE

- Übergabetermin: Ende Dezember 2026 bis Ende Januar 2027 (nach Absprache).
- Besichtigung: Besichtigungen finden ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes oder eines Kapitalnachweises statt.

KONTAKT: Wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter Angabe Ihres vollständigen Namens und Ihrer Telefonnummer.

## Ausstattung

Top energetisches Haus mit PV, Wärmepumpe, Wallbox und zentraler Wasserenthärtungsanlage

sehr gepflegtes Haus mit Marmorboden im Flur, Treppe und im Esszimmer und Wohnzimmer

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR

Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten und ruhigen Wohngegend im Süden der Kernstadt von Telgte. Ein besonderes Plus ist die hervorragende Infrastruktur, ALLES ERREICHBAR INNERHALB VON 1 KM ( Rewe, Aldi, Edeka, Lidl, Penny, K&K, DM, Rossmann und diverse Bäckereien)

- Alles zu Fuß erreichbar: Sämtliche Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten bequem erreichbar.
- Bildung & Gesundheit: Das Schulzentrum sowie Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Anbindung: Münster ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



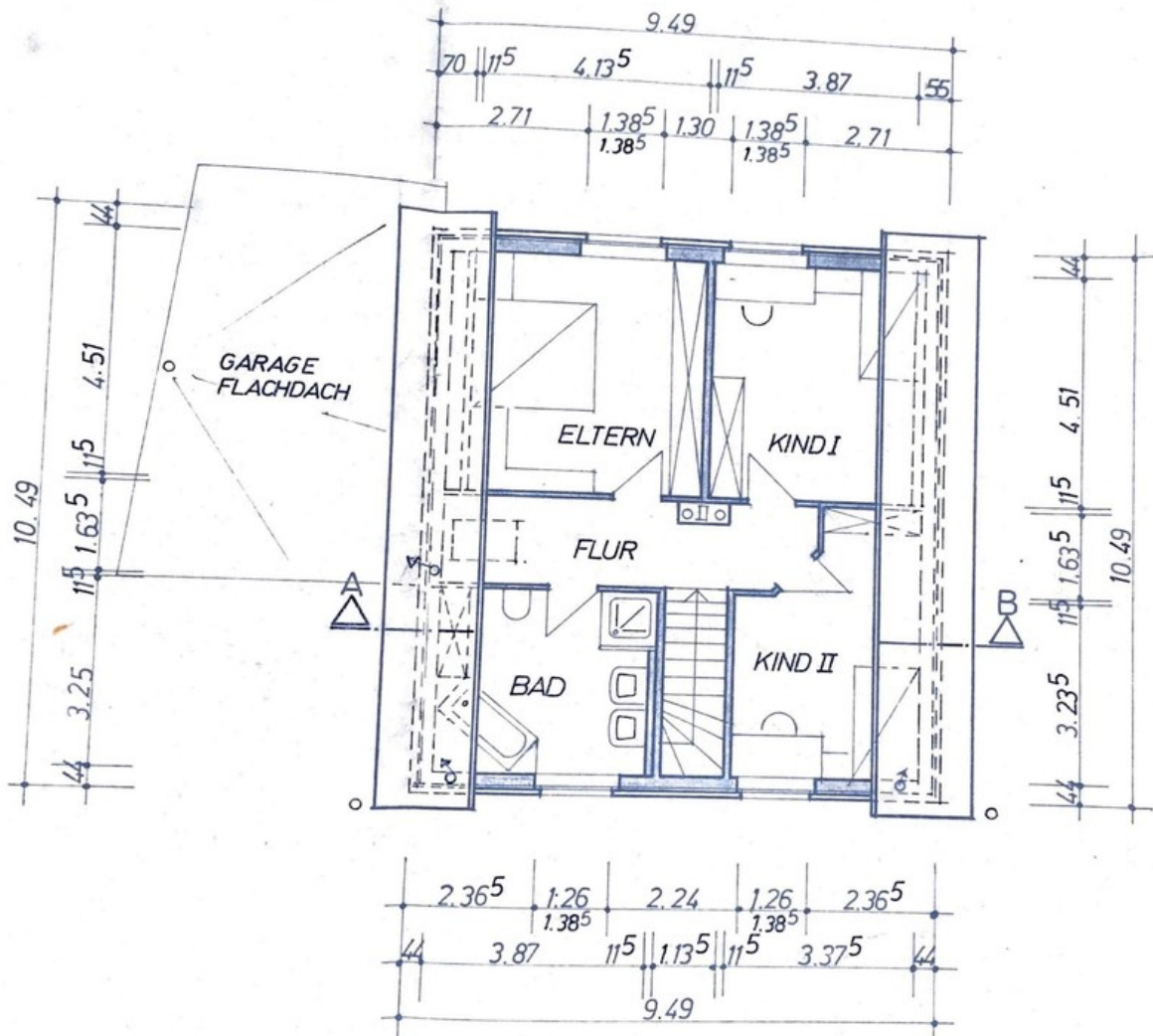
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse

