

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bergneustadt

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-450040

### Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Friedrich Markus

51702 Bergneustadt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Stadtblick

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2000 in begehrter Lage mit herrlichem Blick über die gesamte Stadt. Die Immobilie wurde im Jahr 2017 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen und sehr guten Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Böden erneuert, wobei das Erdgeschoss vollständig hochwertig verflieset wurde. Zudem wurden alle Türen samt Zargen im gesamten Haus ausgetauscht. Die Badezimmer stammen ebenfalls aus dem Jahr 2017 und wurden stilvoll sowie gehoben modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2017 eingebaute Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre und zusätzlichen Komfort sorgt.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 ausgebaut und um ein zusätzliches Badezimmer erweitert, wodurch weiterer komfortabler Wohnraum geschaffen wurde.

Ein weiteres Plus ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verfügt über einen eigenen Eingang sowie eine eigene Terrasse und eignet sich ideal zur Vermietung, für Gäste oder als Mehrgenerationenlösung. Das Badezimmer in der Einliegerwohnung wird vor dem Verkauf noch vollständig saniert.

Weitere Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale:

- Neue Gasheizung (2023)
- Außenanlage (Frontbereich) neu gestaltet im Jahr 2020 inklusive Carport
- Haus wird vor Verkauf frisch gestrichen
- Garage wird neu verputzt
- Terrasse wird fertiggestellt

Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit einer hervorragenden Aussicht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

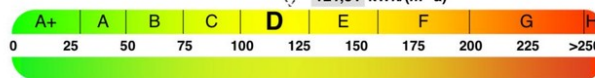
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2022-004207720  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **17,01** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**121,51 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**133,66 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**121,51**

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**kWh/(m<sup>2</sup>a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2018	28.02.2021	Biogas	1,10	88289,00	15892,02	72396,98	1,12

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Einzelhaus 40  
MFH-Nachbau  
EFH-Nachbau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
Durchschnitt  
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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus