

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ennepetal

**!Neu von Privat! Modernes Familienidyll auf sonnigem Eckgrundstück – Viel Platz & Top-Technik**



Objekt-Nr. **OM-452134**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Bianco

58256 Ennepetal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	376,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,62 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	29,25 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante und solide verlinkerte Einfamilienhaus in einer beliebten Wohnlage von Ennepetal besticht durch seine Kombination aus klassischer Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Außerdem ist die Wärmepumpe sehr energieeffizient und auch fähig eine PV Anlage zu integrieren. Mit ca. 147m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Highlight ist die flexible Wohnraumgestaltung im Erdgeschoss, verbunden mit einem großzügigen Außenbereich, der sich auf einem begehrten Eckgrundstück befindet, der Ihnen die nötige Privatsphäre für ein sinnliches Familienleben bietet.

## Ausstattung

Ausstattung & Raumaufteilung

Erdgeschoss – Herzstück des Hauses:

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Besonders elegant: Durch moderne Schiebetüren lässt sich die gemütliche Landhausküche nach Belieben offen integrieren oder diskret abtrennen. Ein modernes Gäste-Bad mit bodentiefer Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort auf dieser Ebene.

Dachgeschoss – Ihre private Rückzugsoase:

Hier erwarten Sie drei geräumige, helle Schlafzimmer. Das großzügige Hauptbadezimmer ist eine echte Wellness-Oase mit Dusche, Badewanne und einem praktischen Doppelwaschtisch.

Der Dachspeicher bietet zudem reichlich Platz für Koffer, Deko und Co.

Smarter Keller – Mehr als nur Stauraum:

Der voll ausgebaute Keller (mit Fußbodenheizung) ist ein echtes Raumwunder. Neben einem großen Abstellraum und einem Technik-/Waschraum gibt es hier ein weiteres Highlight:

Ein helles Büro- oder Gästezimmer, das über einen eigenen Ausgang zum Hof verfügt – ideal für Home-Office oder Gäste.

Integrierte Garage:

Direkt im Kellergeschoss befindet sich die ca. 21 m<sup>2</sup> große Garage, die Ihnen komfortables Parken und kurze Wege ermöglicht.

Besondere Sicherheits-Feature:

Für ein absolut sorgenfreies Wohngefühl wurde eine hochwertige Rückstaupumpe von KESSEL (Pumpfix) verbaut, die das Haus zuverlässig vor möglichem Hochwasser oder Rückstau aus dem Kanalnetz schützt.

Die Dachflächen verfügen über professionelle Schneefanggitter auf beiden Traufseiten. Diese Investition verhindert Dachlawinen effektiv und schont die Dachrinnen, was für zusätzliche Sicherheit und weniger Wartungsaufwand im Winter sorgt

Technik für Anspruchsvolle:

Das Haus ist perfekt für die digitale Zukunft gerüstet. Alle Wohnräume verfügen über eine LAN-Verkabelung. Zusätzlich sorgt auf jeder Etage eine LAN-Dose für WLAN-Access-Points für eine lückenlose und stabile Internetverbindung im gesamten Haus.

Außenanlage & Garten

Das ca. 100 m<sup>2</sup> große Gartenareal und die Terrasse laden zu entspannten Sommerabenden ein. Die Garten Ebene wurde aufwendig mit wunderschönen Natursteinen abgefangen, was den Garten zu einem architektonischen Hingucker macht.

Der ca. 100 m<sup>2</sup> große, gepflasterte Hof bietet zudem enorme Flexibilität für Fahrzeuge oder als zusätzliche Spielfläche.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses Angebot bietet Ihnen die perfekte Leinwand für Ihre individuellen Vorstellungen. Während das Gebäude bereits überzeugt, steht die Außenanlage aktuell in den Startlöchern: Sie wurde bewusst noch nicht begrünt und wartet nur darauf, mit Ihrer Inspiration und Kreativität vollendet zu werden.

Ein besonderes Highlight für Komfort-Liebhaber:

Bei der Gestaltung des Hofes wurde bereits mitgedacht. Ein fachgerecht verlegtes Leerrohr führt direkt zur Hofauffahrt. Damit ist die ideale Voraussetzung geschaffen, um ohne aufwendige Erdarbeiten ein elektrisches Hoftor oder eine moderne Beleuchtung nachzurüsten.

## Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Ennepetal in einem angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur – ideal für Familien wie auch für Paare, die Wert auf kurze Wege und ein entspanntes Wohngefühl legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in kurzer Distanz erreichbar (ca. 0,8 km). Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Eine Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 0,73 km). Für Pendler ist zudem die nahegelegene Autobahnanbindung vorteilhaft, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist (ca. 3,85 km).

Familien profitieren besonders von der guten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Ein Kindergarten befindet sich in der Nähe (ca. 0,75 km), ebenso eine Grundschule (ca. 0,91 km). Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, darunter ein Gymnasium in sehr kurzer Distanz (ca. 0,43 km) sowie Real- und Hauptschule in der näheren Umgebung.

Das Zentrum ist mit dem Auto bequem erreichbar (ca. 10 km) und bietet weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote. Insgesamt überzeugt die Lage durch Alltagstauglichkeit, Familienfreundlichkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingang für Haus und Garten



Eingangsbereich Flur EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Flur EG



Eingangsbereich Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohn/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Essbereich EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Flur UG

# Exposé - Galerie



Flur UG



Abstellraum / Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum / Hobbyraum



Büro / Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer UG



Büro / Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Wasch / Technikraum UG



Wasch / Technikraum UG

# Exposé - Galerie



Wasch / Technikraum UG



Wasch / Technikraum UG

# Exposé - Galerie



Rückstapumpen Steuerung



Rückstapumpen Abfluss

# Exposé - Galerie



Netzwerkschrank



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse



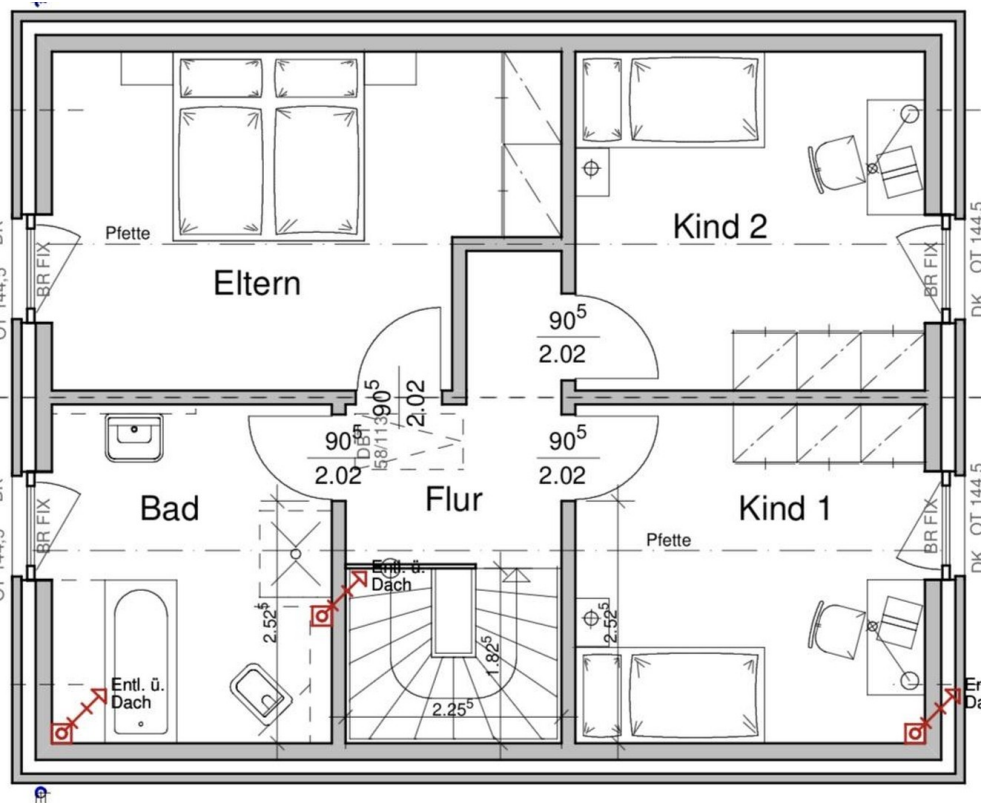
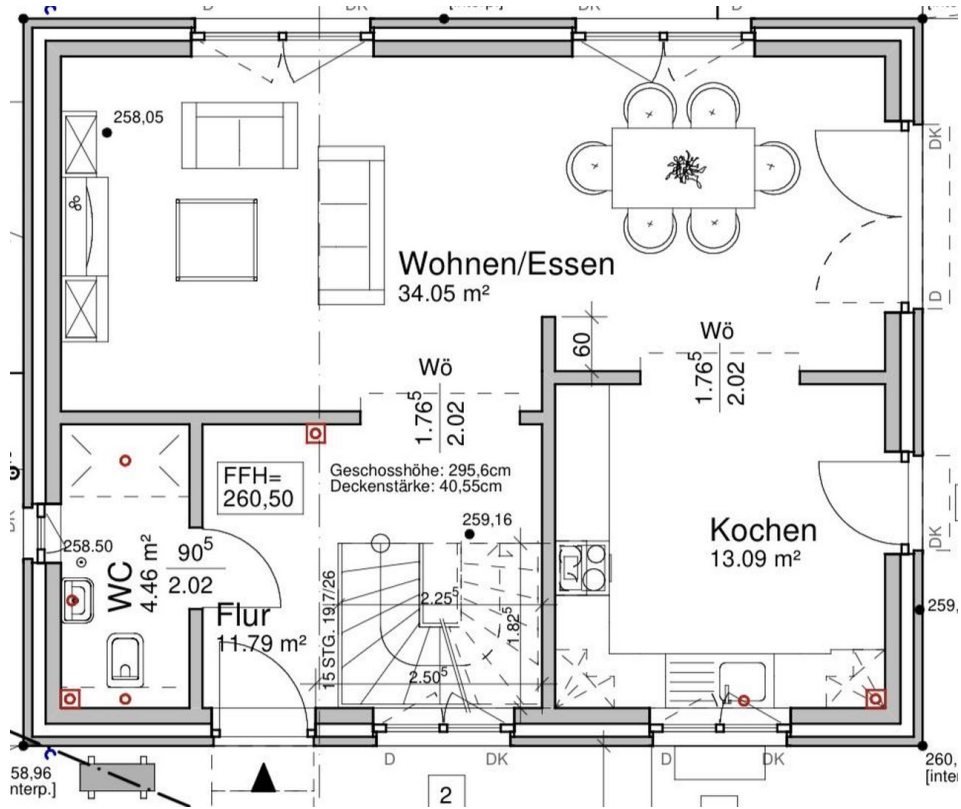
Terrasse

# Exposé - Galerie



Garage UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

