

Exposé

Einfamilienhaus in Alpen

**Ein Zuhause zum Wohlfühlen – mit viel Platz, Licht,
Garten und Sauna**



Objekt-Nr. **OM-455687**

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Vanessa Krone

An den Teichen 1
46519 Alpen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	653,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	231,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	283,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 2005 in Massivbauweise fertiggestellt und bietet auf drei voll nutzbaren Etagen großzügigen Wohnraum.

Das Haus überzeugt durch seine offene und großzügige Gestaltung: Küche, Essbereich und Wohnbereich sind offen und ein Erker mit bodentiefen Fenstern sowie der Wintergarten sorgen für viel Tageslicht und einen fließenden Übergang in den Garten.

Insgesamt stehen acht Zimmer und drei Badezimmer zur Verfügung. Alle Räume sind großzügig bemessen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Dadurch eignet sich das Haus gleichermaßen für Familien wie auch Berufstätige, die ein Homeoffice oder separate Arbeitsbereiche benötigen.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit Terrasse und viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Hier lassen sich ruhige Stunden im Grünen und warme Sommerabende mit Familie und Freunden genießen.

Vor dem Haus befinden sich drei Stellplätze, darunter ein Carport mit Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie ein praktischer Abstellbereich mit Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte und Zugang zum Garten.

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen sehr gepflegten Zustand und eine hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Die Küche verfügt über eine Kochinsel sowie eine separate Vorratskammer mit fest eingebauten Regalen. Im Wohnbereich ist Parkett verlegt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer, einen Hauswirtschafts-/Technikraum sowie ein Gäste-Bad mit bodengleicher Dusche und Urinal.

Eine offene Holzterrasse führt in das Obergeschoss mit vier Zimmern und dem Familienbad, das mit Eckbadewanne, Dusche und Bidet ausgestattet ist. Die Parkettböden sorgen für eine warme Wohnatmosphäre; Teile des Bodens wurden 2021 erneuert.

Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Spitzboden. Mit großem Atelierfenster, hochwertigem Parkett, modernem Bad mit freistehender Badewanne und Sauna bietet er einen außergewöhnlichen Rückzugsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wird über eine Wärmepumpe ohne Außengerät beheizt. Der Wohnbereich sowie die Bäder verfügen über Fußbodenheizung. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse A aus. Darüber hinaus sind ein Glasfaseranschluss sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge vorhanden.

Der gepflegte Garten wird durch ein Gartenhaus und einen eigenen Brunnen ergänzt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Gemeinde Alpen liegt im Kreis Wesel am idyllischen Niederrhein und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Das Haus steht auf einem Eckgrundstück in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Weder die grünen Wiesen und Felder, noch der Ortskern mit Geschäften, Schulen, Ärzten, etc. sind weit weg und in wenigen Minuten ist man auf der Autobahn oder am Bahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



EG Wohnbereich



Spitzboden

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Kinderzimmer 1



DG/Spitzboden

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Sauna

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



EG Arbeits-/Spielezimmer



EG Gäste-WC mit Dusche+Urinal

Exposé - Galerie



1. OG Kinderzimmer 2



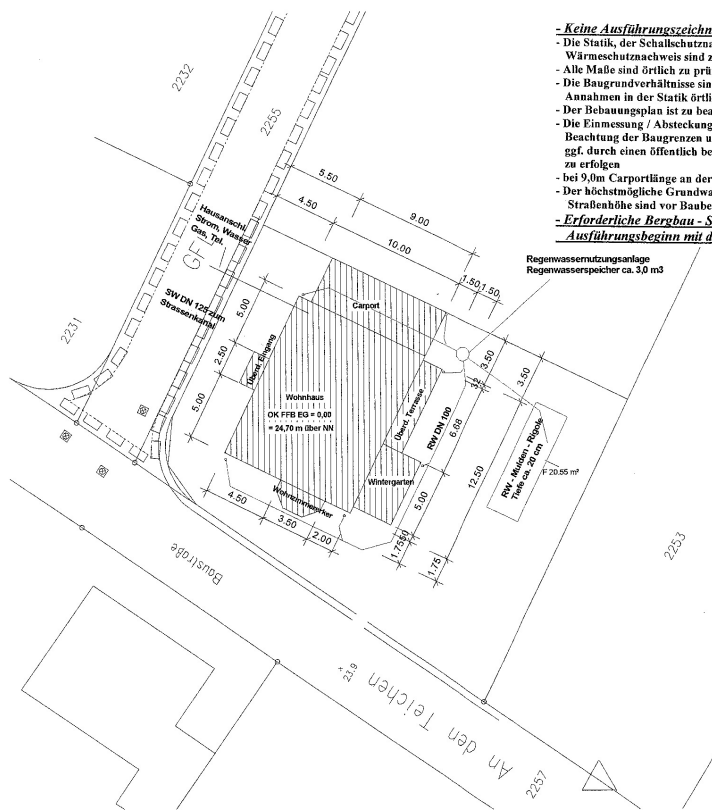
1. OG Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



EG Technikraum

Exposé - Grundrisse




- Keine Ausführungszeichnung

- Die Statik, der Schallschutznachweis und der Wärmeschutznachweis sind zu beachten
- Alle Maße sind örtlich zu prüfen
- Die Baugrundverhältnisse sind auch hinsichtlich der Annahmen in der Statik örtlich vor Baubeginn zu prüfen
- Der Bebauungsplan ist zu beachten
- Die Einmessung / Absteckung des Baukörpers hat unter Beachtung der Baugrenzen und der örtlichen Bauvorschriften ggf. durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erfolgen
- bei 9,0m Carportlänge an der Grenze ist kein weiterer Dachüberstand zulässig
- Der höchstmögliche Grundwasserstand und die ggf. noch abweichende endgültige Straßenhöhe sind vor Baubeginn noch zu prüfen.

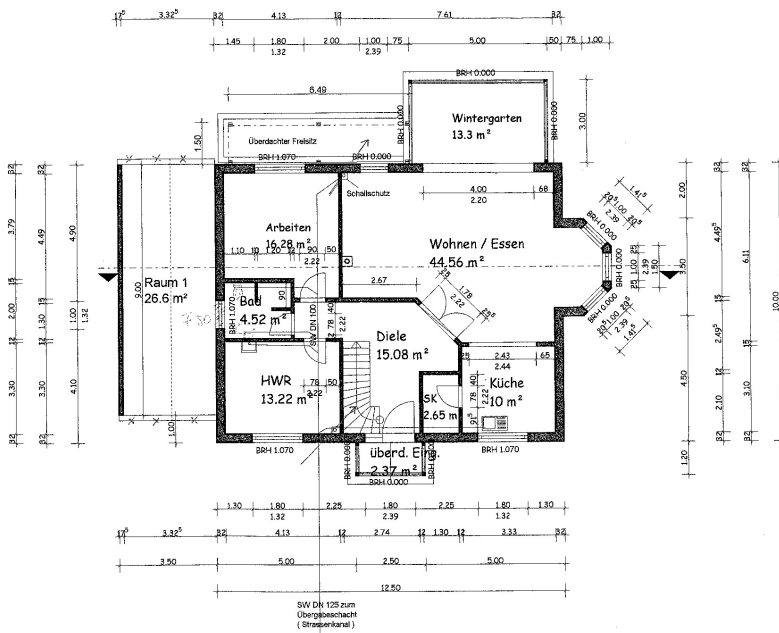
- Erforderliche Bergbau - Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit der Steinkohle AG in 44620 Herne abzuklären !

Regenwassernutzungsanlage
Regenwasserspeicher ca. 3,0 m³

Dachflächen
F 166,66 m²


 GSE KOMPLETTHAUS <small>— 20081 Pörsch —</small> BELTZ NR. 7, 50482 KÖSTEN TEL. 05841 - 8884, FAX 90190	
Projekt:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carportanlage in 46519 Alpen Neubaugelände: von Darrik Str./ An den Teichen
Bauherr:	Jeanette u. Reinhold Colmsee Kölner Str. 547 / 47807 Krefeld Tel. 02159 - 916-285
Architekt:	bps - Bauplanungsservice Gebhard Schulz - Architekt Achterstr. 8 / 28226 Liefzig Tel.: 0561 - 9077066
Bauzeit:	Lageplan / Freizeichnung
Maßstab:	1 : 200
Datum:	13.07.2004
 GSE QUANT KOMPLETTHAUS	

Exposé - Grundrisse

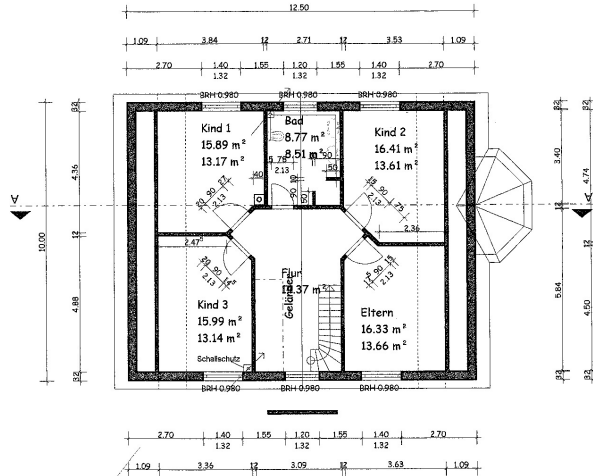


Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 446/2004 vom 08.08.2004
 Die Landrätin des Kreises Wesel
 Unsere Baugenehmigung
 ist gültig bis 08.08.2009

- Keine Ausführungszeichnung**
- Die Statik, der Schallschutznachweis und der Brandschutz sind zu beachten
 - Alle Maße sind örtliche Maße
 - Die Baugenehmigung ist auch hinsichtlich der Annahmen in der Statik örtlich vor Baubeginn zu prüfen
 - Der Bauablauf ist zu beachten
 - Die Einmessung / Abdeckung des Baukörpers hat unter Beachtung der Baugrenzen und der örtlichen Bauvorschriften ggf. durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur
 - bei 9,0m Carportlänge an der Grenze ist kein weiterer Dachüberstand zulässig
 - Der höchstmögliche Grundwasserstand und die ggf. noch abweichende endgültige Strahlhöhe sind vor Baubeginn noch zu prüfen.
- Erforderliche Bergbau- / Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbau mit der Steinkohle AG in 44620 Horne abzuklären.**

 GSE KOMPLETTHAUS BELTZ NR. 7, 29488 KÖSTEN TEL 05841-3284, FAX 70198	
Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport Neubaugebiet - von Dornik Str. 46519 Alpen, (An den Teichen)	
Bauherr: Jeannette und Reinhold Colmsee Kölner Straße 547 47807 Korfeld	
Architekt: tps - Bauplanungsservice Gebhard Schulz - Architekt Achterstr. 8, 29525 Uelzen Tel.: 0581 - 9077089	
Blatt: Maßstab: Datum:	Blattschicht: 1:100 14.07.2004

Exposé - Grundrisse

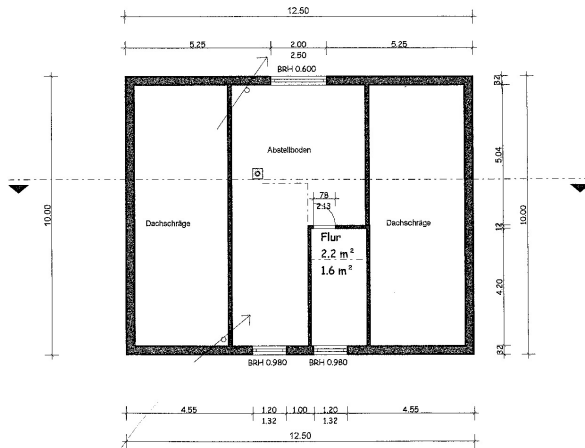


Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 161700 vom 27.07.2011
 Die Landräin des Kreises
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Wessell, 2011
 im Auftrag 0 4 00 04

- Keine Ausführungszeichnung**
- Die Statik der Scheinmauerwerkwerke und der Stütze ist zu beachten
 - Alle Maße sind örtlich zu prüfen
 - Die Baugrundverhältnisse sind auch hinsichtlich der Annahmen in der Statik örtlich vor Baubeginn zu prüfen
 - Der Bauablaufplan ist zu beachten
 - Die Einmessung / Absicherung des Baukörpers ist unter Beachtung der Baugrenzen und der angrenzenden Grundstücke durch einen örtlichen besetzten Vermessungsgangener zu erfolgen
 - bei 90m Carportlänge an der Grenze ist kein weiterer Dachüberstand zulässig
 - Der höchstmögliche Grundwasserstand und die ggf. noch abweichende endgültige Straßenhöhe sind vor Baubeginn noch zu prüfen.
- Erforderliche Berbau- / Sicherungsmaßnahmen sind zur Ausführungsbeginn mit der Statik AG in 44620 Herne abzuklären**

	GSE KOMPLETTHAUS BELTZ NR. 7, 39482 KÖSTEN TEL. 05841-3254, FAX 90108
	Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport Neubaugebiet - von Dornik Str. 46519 Alpen, (An den Teichen)
Bauherr: Jeannette und Reinhold Colmagg Kölner Straße 547 47807 Krefeld	
Architekt: bps - Bauplanungsservice Gebhard Schutz - Architekt Achtersr. 8, 29525 Uelzen Tel.: 0561 - 907799	
Blatt: 1. Obergeschoss Maßstab: 1:100 Datum: 14.07.2004	

Exposé - Grundrisse

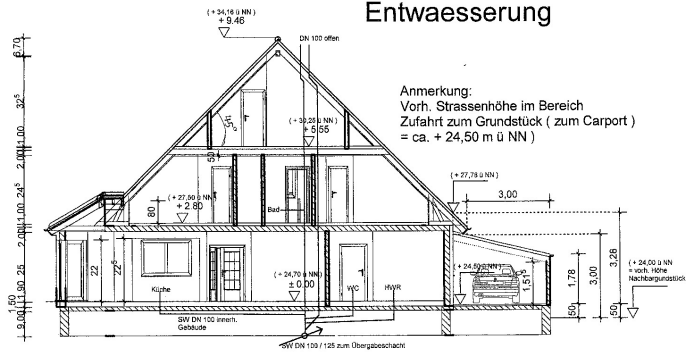


Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 111/2004
 Die Landrätin des Landes
 - Um die Bauausführung zu beaufsichtigen
 - Die Kosten der Bauausführung zu übernehmen
 - Die Kosten der Bauausführung zu übernehmen
 - Die Kosten der Bauausführung zu übernehmen

-Keine Ausführungszeichnung
 - Die Statik, der Schallschutznachweis und der Wärmeschutznachweis sind zu beachten
 - Alle Maße sind örtlich zu prüfen
 - Die Ausführung ist nach dem Inhalt des Bauvertrages zu prüfen
 - Der Bauvertragsplan ist zu beachten
 - Die Einmessung / Abstechung des Baukörpers hat unter Beachtung der Baugrenzen und der örtlichen Bauvorschriften ggf. durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erfolgen
 - Die Ausführung der Arbeiten an der Garage ist kein weiterer Beschäftigungsbereich
 - Der höchstmögliche Grundwasserstand und die auf ihn anzuwendende Straßenhöhe sind vor Baubeginn nach zu prüfen.
-Erforderliche Berrbau- / Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit der Steinhöhle 1C in 44620 Herne abzuzeichnen


GSE KOMPLETTHAUS <small>Immo-Service GmbH</small> BELITZ NR. 7, 29482 KÜSTEN TEL. 05841-3284, FAX 75119	
Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport Neubaugebiet - von Dornik Str. 46519 Alpen, (An den Teichen)	
Bauherr: Jeannette und Reinhold Colmeise Köster Straße 547 47807 Korfeld	
Architekt: bps - Bauplanungsservice Gebhard Schulz - Architekt Achterstr. 8, 29525 Ujzlen Tel.: 0581 - 9077099	
Stichtag: Maßstab: Datum:	Spalten: 1 : 100 14.07.2004 GSE IMMO-SERVICE KOMPLETTHAUS

Exposé - Grundrisse



Gehört zur Baugenehmigung Nr. 20/04 vom 14.07.2004
 Die Landrätin des Kantons Uri
 Unsere Bauaufsicht
 Wesen, am 04.08.2004
 Im Auftrag

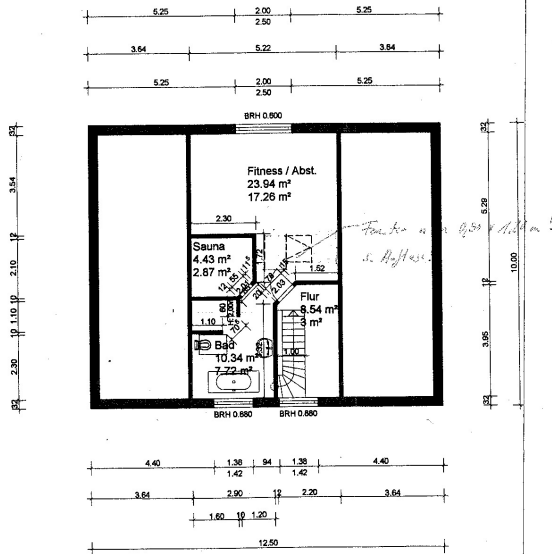
- Keine Ausführungszeichnung**
- Die Statik der Schrägen ist zu prüfen und der Vorh. Strassenhöhe anzupassen
 - Alle Maße sind örtlich zu prüfen
 - Die Baugrenzverhältnisse sind auch hinsichtlich der Annahmen in der Statik örtlich vor Baubeginn zu prüfen
 - Der Baulanungsplan ist zu beachten
 - Die Einmessung / Absteckung des Baukörpers hat unter Berücksichtigung der Baugrenzverhältnisse zu erfolgen
 - Bei 90m Carportlänge an der Grenze ist kein weiterer Dachüberstand zulässig
 - Der höchstmögliche Grundwasserstand und die ggf. noch abweichende Entwässerungshöhe sind vor Baubeginn noch zu prüfen.
 - **Erforderliche Beseitigungs- / Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausfuhrungsbeginn mit der Steinhölle AG in 44620 Herne abzuklären**

 GSE KOMPLETTHAUS Immo Real Estate BELTZ NR. 7, 29482 KÖSTEN TEL. 0581-911-3284, FAX 701198	
Projekt:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carportanlage in 46519 Alpen Neubaugelände: von Dornik Str / An den Teichen
Bauherr:	Jeanette u. Reinhold Colmsse Kölner Str. 547 / 47807 Krefeld Tel.: 02159 - 916-285
Architekt:	bps - Bauplanungsservice Gebhard Schulz - Architekt Achterstr. 8 / 29525 Uelzen Tel.: 0581 - 9077065
Bauart:	Schnitt / Entwässerung
Maßstab:	1:100
Datum:	14.07.2004

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss

H. Mack...
 gehört zur Baugenehmigung
 in *112/114* vom *23.08.2006*
 Das Landratsamt Krefeld
 (Mare Grundbuchamt)
 hat am *03.08.2006*
 antragsgemäß

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT RUPPERT
 Entwurf - Planung - Bauleitung - Sanierung

Inh.: Dipl.-Ing. Arch. G. u. R. Ruppert
 Tel./Fax: 0202 / 79 81 49
 Mobil: 0172 5774119
 Hauptstr. 126 in 42281 Wuppertal

PROJEKT: Nutzungsänderung/Splzboden
 46519 Alpen, An den Teichen

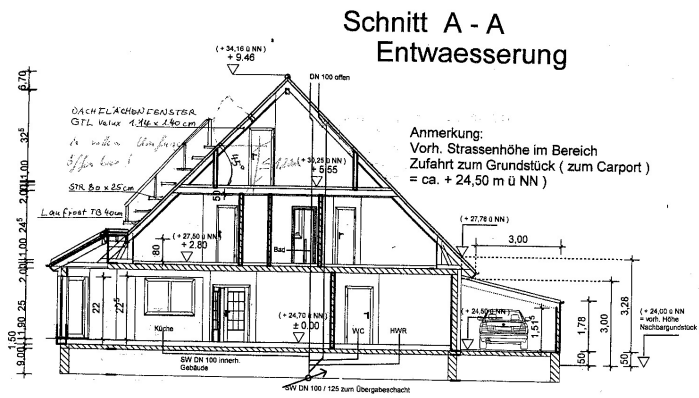
Bauherr: Jeanette u. Reinhold Colmsee
 Köhler Str. 647
 47807 Krefeld

BAUTEIL: Splzboden
 MASSSTAB: 1:100
 DATUM: 23.03.2006



DR 1

Exposé - Grundrisse



Geht für Baugenehmigung
Nr. 100/10 vom 18.08.2006
bei der Bauaufsichtsbehörde
Wuppertal
Im Auftrag

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT RUPPERT
Entwurf - Planung - Bauleitung - Sanierung

Inh.: Dipl.-Ing. Arch. G. u. K. Ruppert
Tel./Fax: 0202 70 81 49
Mobil: 0171 9574119
Hatzfelder Str. 126 in 42281 Wuppertal

PROJEKT: Nutzungänderung/Splittboden
45519 Algen, an den Teichen

Bauherr: Jeanette u. Reinhold Colmsee
Kölner Str. 647
47807 Krefeld

BAUFREI: Splittboden
MASS/FAB: 1:100
DATUM: 23.02.2006



R

Exposé - Grundrisse



ARCHITECTENGEMEINSCHAFT RUPPERT

Bereich: Planung - Bauleitung - Sanierung

Leb.: Dipl.-Ing. Arch. G. u. K. Koppert

Telefax: 0202 770 81 49

Handy: 0171 9574119

Hatzelstr. 12C im 42381 Wuppertal

PROJEKT: Nutzungsänderung/Spitzboden

46519 Alpen, An den Teichen

Bauherr: Jeannette u. Reinhold Colmsse

Kölner Str. 547

47807 Krefeld

BAUTEIL: Spitzboden

MASSTAB: 1 : 100

DATE: 23.09.2006