

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen - Vlotho

### Modernes Einfamilienhaus mit energieeffizienter Technik



Objekt-Nr. OM-456591

### Einfamilienhaus

Verkauf: **496.000 €**

Ansprechpartner:  
Max Leer

Johanne-Stelzer-Straße 36 2016  
32602 Nordrhein-Westfalen - Vlotho  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	644,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ca. 2016 errichtete Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> auf zwei Vollgeschossen und steht auf einem ca. 644 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Eine große Garage ist direkt an das Haus angeschlossen, ein Keller ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit 30 cm starken Ytong-Steinen errichtet und verfügt über moderne, dreifach verglaste Fenster, die eine sehr gute Energieeffizienz gewährleisten.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die offen gestaltete Wohnküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein; die Einbauküche verbleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Eingangsbereich mit Galerie wirkt einladend und hell. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum, über den auch der Zugang zur Garage erfolgt.

Im Obergeschoss liegen zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer, ein Büro sowie das Badezimmer. Der Dachboden bietet zusätzliche Staufläche und ist über die zentrale Treppenanlage bequem erreichbar.

Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima schafft. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung, die durch eine Solarthermieanlage sowie einen wassergeführten Kamin unterstützt wird. Durch dieses effiziente Energiekonzept lag der Gasverbrauch im Jahr 2025 bei nur ca. 7.000 kWh. Ein Balkonkraftwerk trägt zusätzlich zur Reduzierung der Stromkosten bei.

Im Außenbereich wurde kürzlich ein neues Gartenhaus errichtet, das neben der Garage weiteren Stauraum für Geräte und Gartenutensilien bietet. Der Garten bietet Raum für individuelle Gestaltung und neue Ideen.

Hinweis für Interessenten:

Bitte informieren Sie sich vorab bei Ihrer Hausbank über die bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins wird um Vorlage einer Finanzierungsbestätigung gebeten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



OG Flur

# Exposé - Galerie



OG Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Büro

# Exposé - Galerie



Garage



Gartenhütte



# Exposé - Grundrisse

