

# Exposé

## Einfamilienhaus in Telgte

### Neuwertiges Effizienzhaus A+ in Telgte



Objekt-Nr. OM-469664

### Einfamilienhaus

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:  
Benjamin Schulz-Naber

48291 Telgte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	477,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Willkommen zuhause\*

Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 verbindet modernen Wohnkomfort mit herausragender Energieeffizienz. Auf ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, bietet es großzügigen Raum für die ganze Familie – durchdacht geschnitten, hell und sofort bezugsfertig. Mit Energieeffizienzklasse A+ gehört dieses Haus zu den wenigen Objekten am Markt, die schon heute den Anforderungen von morgen entsprechen.

## Ausstattung

- Energie: Wärmepumpe mit Erdsonde, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher – niedrige Betriebskosten und hohe Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen
- Klimakomfort: Klimaanlage in den Schlafzimmern sorgt für angenehme Kühlung, ergänzt durch Raffstore zur Verschattung im Erdgeschoss – wirksamer Hitzeschutz bei vollem Tageslicht
- Wertige Oberflächen: hochwertiges Eichenparkett sowie großformatige Fliesen, durchgehend verlegt
- Wohnen: moderne Einbauküche, 5 flexibel nutzbare Zimmer (ideal für Home-Office, Kinder- oder Gästezimmer), 1 Badezimmer, 1 Gäste WC
- Außenbereich: insgesamt drei Terrassen, davon eine überdacht plus elektrische Markise – Sonne und Schatten zu jeder Tageszeit
- Parken: Carport inkl. Abstellraum, plus 1 Stellplatz
- Anschluss: schnelles Internet via DSL, Glasfaser bereits beauftragt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer, ohne Maklercourtage
- Privatverkauf
- Bezugsfrei nach Vereinbarung
- Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung über die Kontaktfunktion

## Lage

Das Haus liegt in bevorzugter Sackgassen-Endlage im ruhigen Musikerviertel am Rand von Telgte: kein Durchgangsverkehr, keine vorbeifahrenden Autos – stattdessen Ruhe, Privatsphäre und ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert draußen spielen können. Wer als Familie wohnen möchte, findet hier genau die geschützte Atmosphäre, die im Bestand nur selten zu haben ist.

Trotz der ruhigen Randlage ist alles Wichtige schnell erreichbar: Die historische Altstadt Telgtes mit ihren Geschäften, Cafés und dem Wochenmarkt liegt rund 1 km entfernt, mehrere Supermärkte erreichen Sie in etwa 15 Gehminuten. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung – ideal für Familien mit Kindern.

Naturfreunde schätzen die Nähe zur Ems und den Emsauen (ca. 10–15 Gehminuten) sowie die Anbindung an das Radwegenetz des Münsterlandes (u. a. EmsRadweg und Friedensroute).

Besonders attraktiv für Berufspendler: Der Bahnhof Telgte ist in rund 15 Gehminuten erreichbar – komfortabel und schnell nach Münster. Telgte verbindet ruhiges Landleben mit echter Stadtnähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

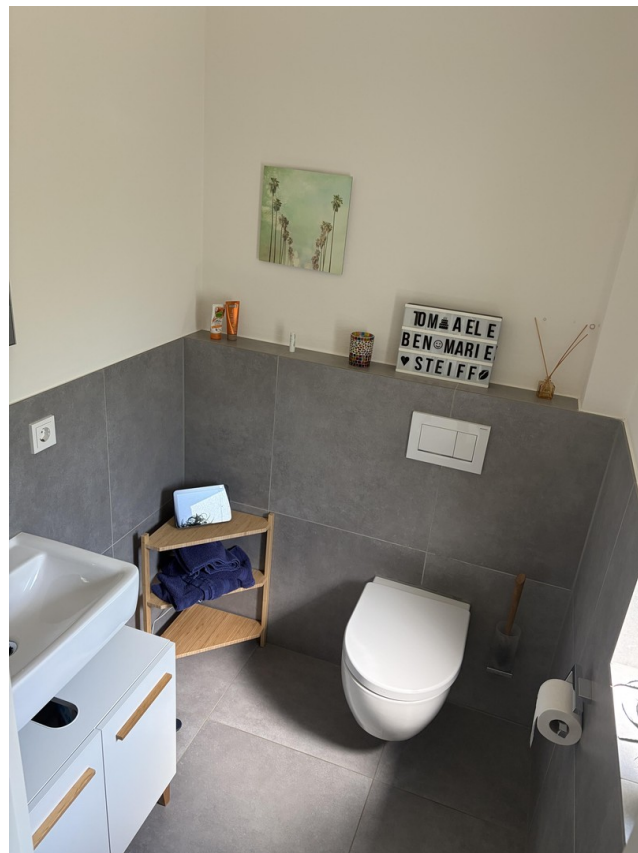


Flur EG

# Exposé - Galerie



HWR



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

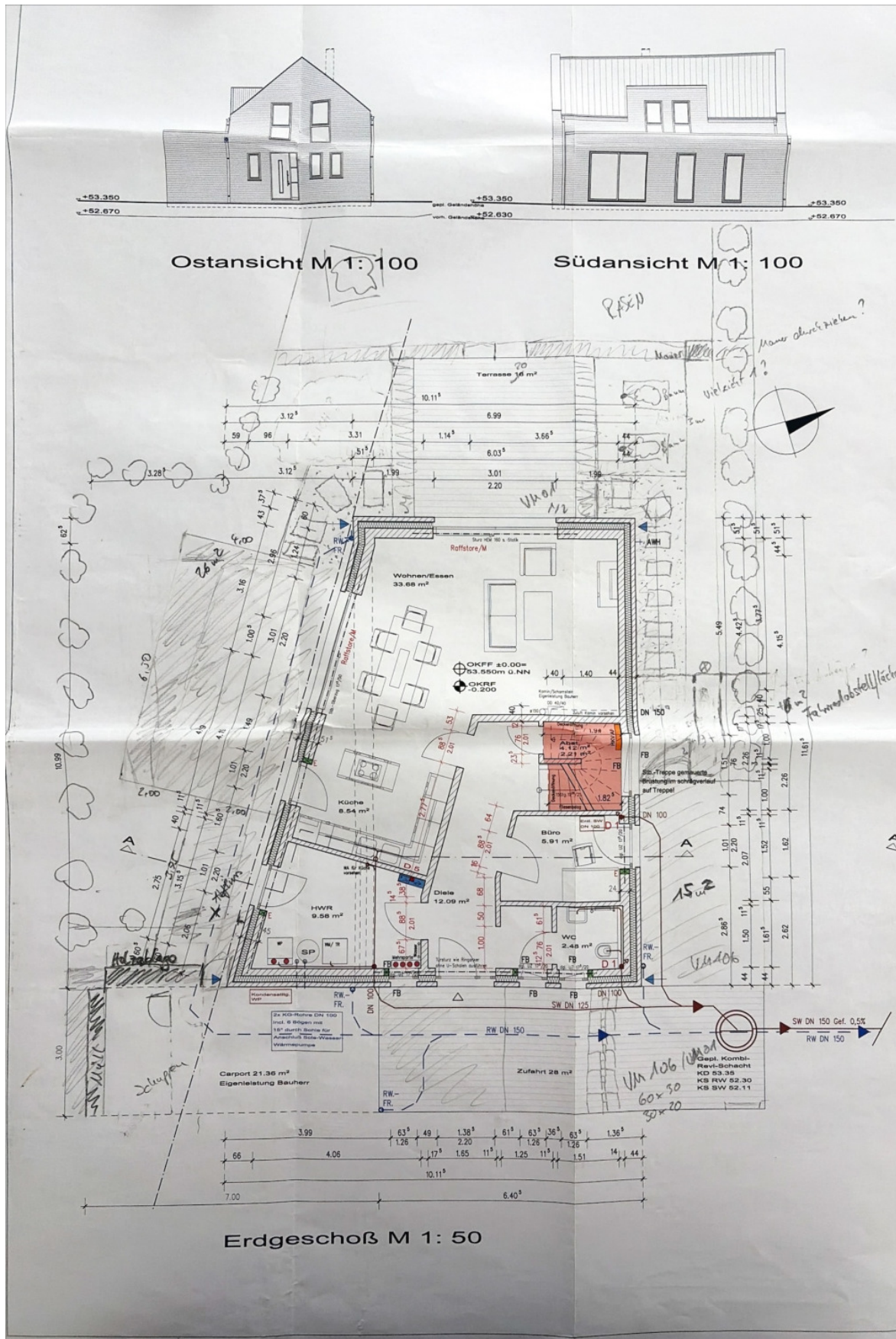


Kinderzimmer



Schlafzimmer

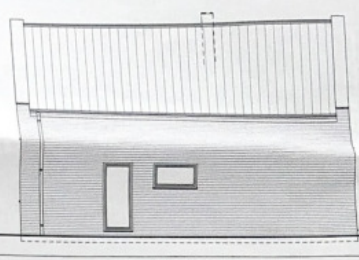
# Exposé - Grundrisse



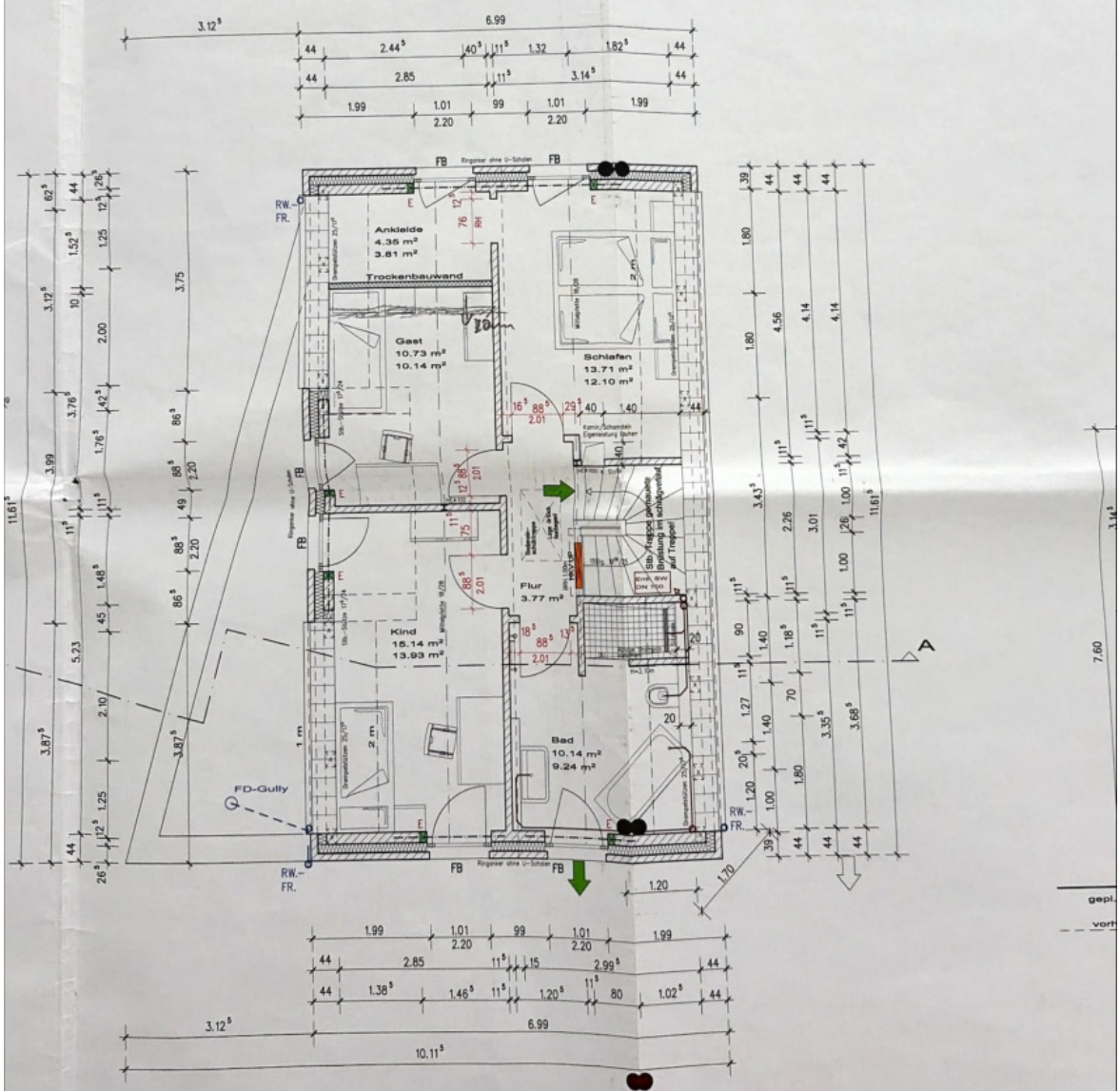
# Exposé - Grundrisse



Westansicht M 1: 100



Nordansicht M 1: 1



Dachgeschoss M 1: 50

vert. Dehn.-Fuge
   
  
**D 1**
  
 SW DN 100
   
 DD 15/15
   
 WS 15/15
   
**D 5**
  
 DD 10/10
   
 für ELT.

# Exposé - Grundrisse

