

Exposé

Zweifamilienhaus in Ennepetal Generationshaus - Neubau ab Juli 24



Objekt-Nr. OM-286825

Zweifamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Telefon: 0170 7614748

Asternweg 35
58256 Ennepetal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	608,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	206,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	18,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neues Generationshaus mit zwei Wohneinheiten und schönen Garten in ruhiger Lage in einem Neubaugebiet von Ennepetal. Das Haus kann auch ideal von einer großen Familie bewohnt werden. Der Neubau wird in August 2024 inkl. Bodenbeläge fertig gestellt.

Das Haus eignet sich ideal für eine Familie mit mehreren Generationen, die gerne zusammenleben, aber dennoch ihren eigenen Freiraum schätzen. Eltern + Kinder + Großeltern können so gut unter einem Dach leben. Zudem bietet es auch Potenzial als Kapitalanlage zur Vermietung einer der beiden Wohneinheiten.

1. Wohnung: Erdgeschoss und OG-Gästebereich

Die erste Wohneinheit bietet großzügige 125 m² Wohnfläche, zwei Kinderzimmer und ein Gäste-Bereich im Obergeschoss, das über ein eigenes Bad mit Dusche verfügt. Der Gäste-Bereich kann auch als Büro mit Kundenbesuchen oder ein "Studentenzimmer" für ältere Kinder dienen. Der angrenzende Garten (> 400m² Grünfläche) mit großer Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Grillabende oder zum Spielen der Kinder. Die Zimmer des Parterre-Bereich im Erdgeschoss haben jeweils einen abschließbaren Zugang zum Garten.

2. Wohnung: OG-Wohnung

Die zweite Wohneinheit verfügt über 81 m² Wohnfläche und besticht durch einen gemütlichen Balkon, der einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bietet. Die Wohnung hat eine moderne Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro dienen kann.

Haustechnik

Der Neubau ist als Effizienzhaus 40 EE deutlich nachhaltiger als der gesetzliche Standard. Die geplante PV-Anlage zur Stromerzeugung und die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schont nicht nur die Umwelt, sondern senkt auch Ihre Energiekosten. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehm warme Füße. Es gibt keine sichtbaren Heizkörper, die Platz wegnehmen können. Es wird eine hochwertige Luft- Wasser-Wärmepumpe von Vaillant Typ aro Therm plus eingesetzt. Die jährlichen Betriebskosten sind äußerst gering. Das Haus hat eine Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher. Der eigenerzeugte Strom schafft mehr Unabhängigkeit von Stromversorger und Strompreisen. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung transportiert frische Luft in allen Räumen – auch ohne regelmäßiges Fensterlüften. Pollen, Staub und Schadstoffe kommen nicht ins Haus.

Ausstattung

Innenausstattung

Im Wohnbereich werden gemütliche und robuste Landhausdielen von Kaindl mit Eichenoptik verbaut (wasserresistent Laminat mit hoher Abriebklasse AC5). Es werden weiße Innentüren sind von HUGA verbaut, die einen guten Schallschutz und schöne Optik bieten (Modell Huga Signum 15). Es werden Waschtische von Laufen, Armaturen von Hansgrohe und Toiletten ohne Spülrand von TAKE verbaut. Der Neubau ist mit elektrischen Rollos und das Sitzfenster im Wohnbereich mit einem Raffstore ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Garantie & Gewährleistung

Der Neubau hat 30 Jahre Garantie auf die Grundkonstruktion und weitere Elemente wie die Dachsteine. Weiterhin gibt es die gesetzlichen Gewährleistungen (i.d.R. 5 Jahre) auf die übrigen Bauleistungen des Neubaus.

Qualitäts-Hersteller

Für die Umsetzung und Ausstattung des Neubaus werden ausschließlich Markenprodukte, wie zum Beispiel eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant, Dachsteine von Creton, Fassadensystem von STO, Sanitärobjekte von Hansgrohe & Laufen & TAKE, Innentüren von Huga und Fenster von Salamander verwendet.

Lage

Lage

Die Lage ist ruhig, da sich der Neubau in eine verkehrsberuhigten Neubau-Siedlung in Ennepetal befindet. Es gibt eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (15 min zum Bahnhof Gevelsberg). In der Nähe sind Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI und Penny.

Ein Gymnasium, eine Grundschule und mehrere Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

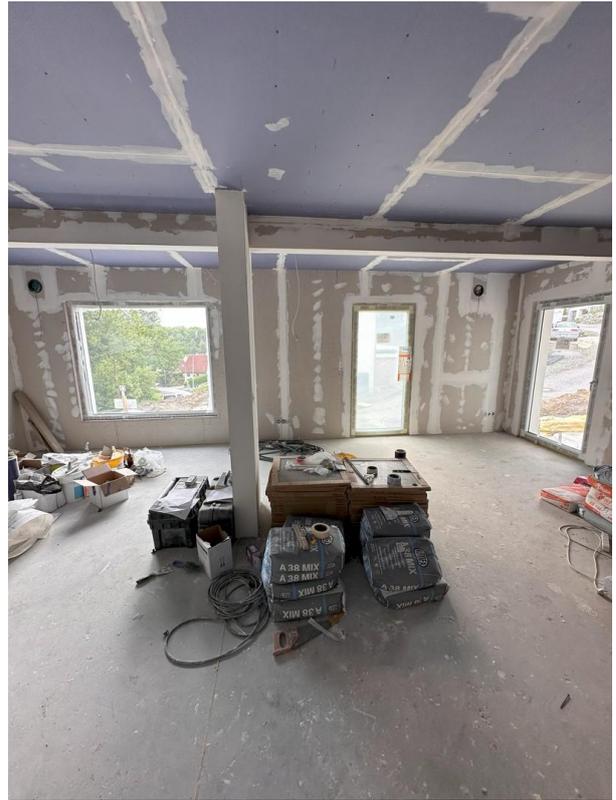


Große und helle Wohnküche

Exposé - Galerie



Bauphase Wohnbereich 1



Bauphase Wohnbereich 2



Schlafzimmer mit Terrasse

Exposé - Galerie

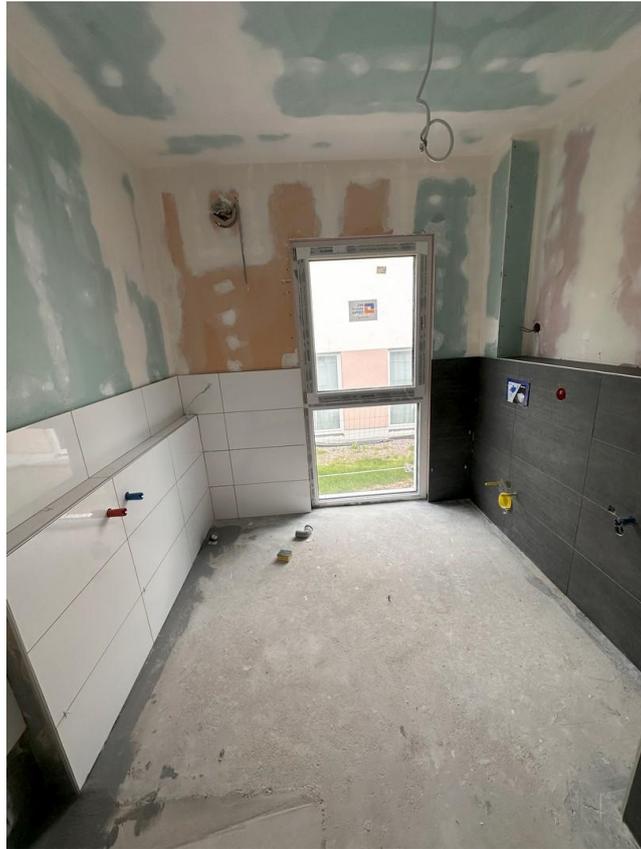


Bauphase Schlafzimmer



Hochwertiges Master-Bad

Exposé - Galerie



Bauphase Bad



Zwei Kinderzimmer

Exposé - Galerie

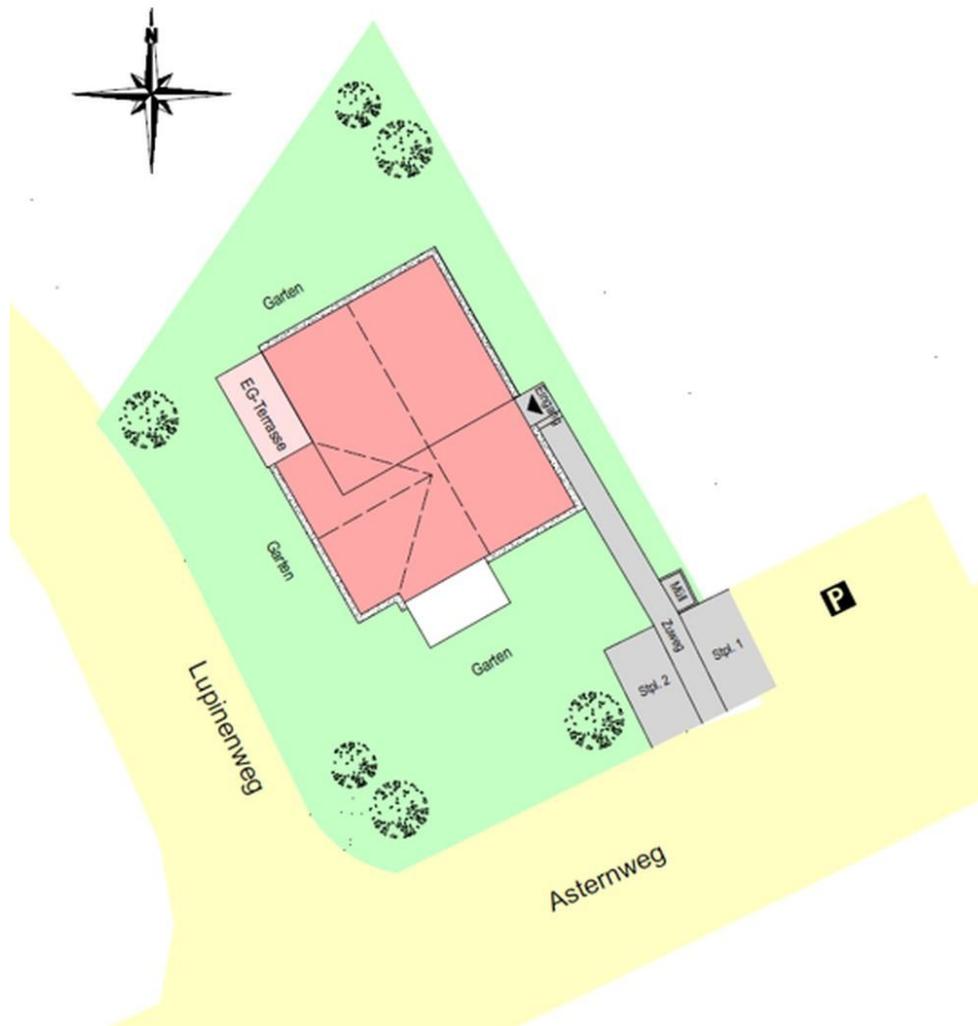


Bauphase Kinderzimmer



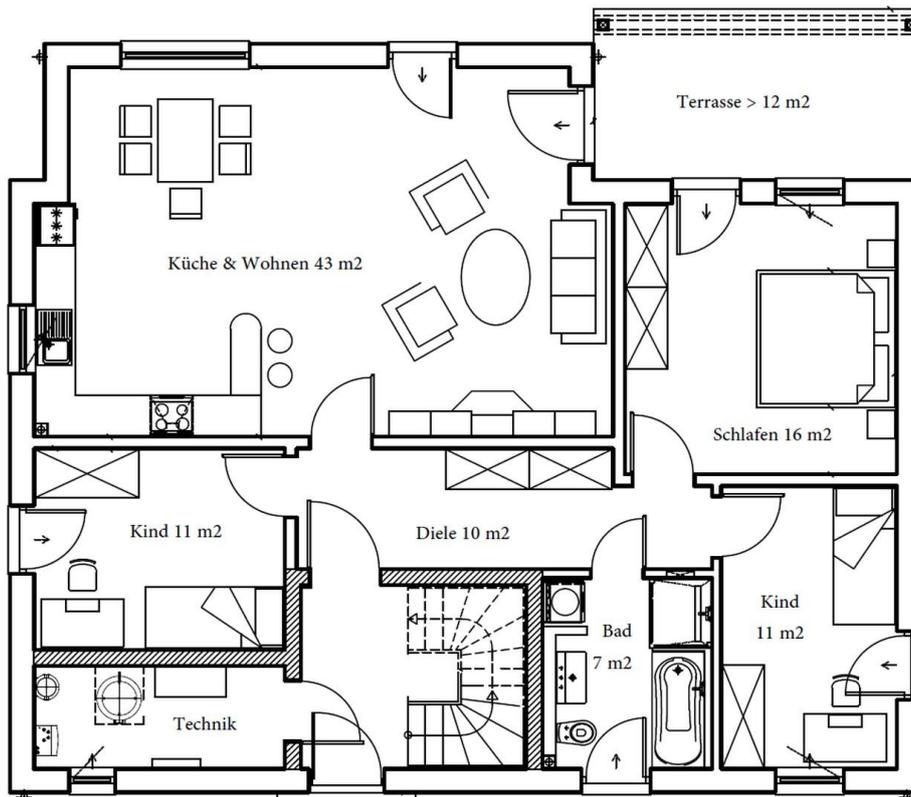
Bauphase Gast o. Büro

Exposé - Galerie

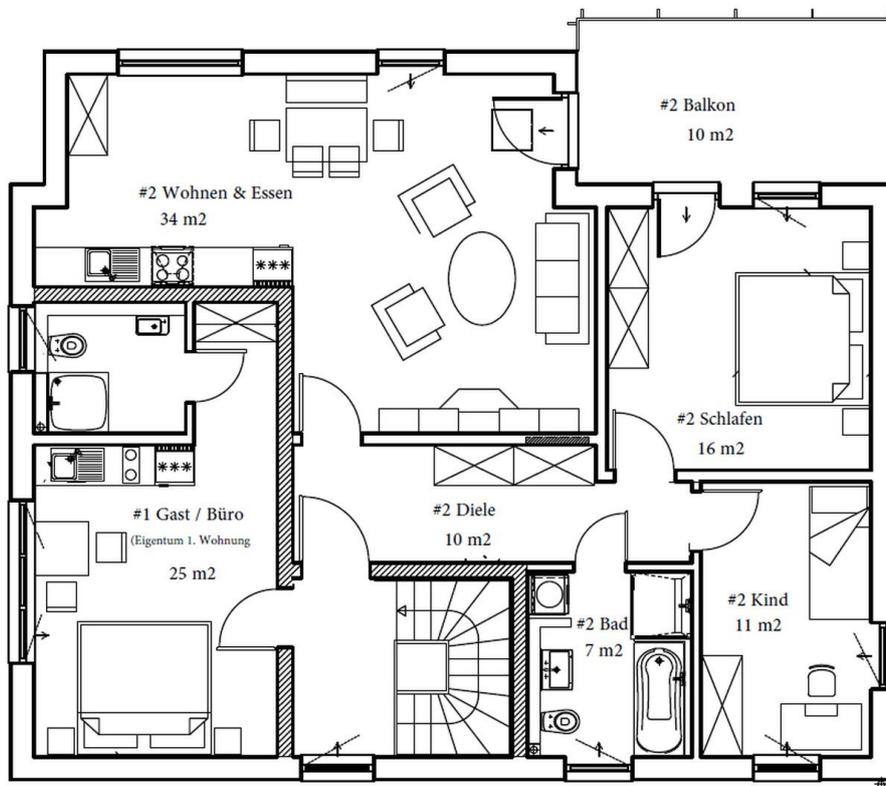


400 m2 exklusiver Garten

Exposé - Grundrisse



1. Wohnung: Erdgeschoss



2. Wohnung: OG-Wohnung