



Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einem zentrumsnah und dennoch ruhig gelegenen Neubaugebietes „An der Chaussee“ der Gemeinde Wickede Ruhr. Das Einfamilienhaus befindet sich in der obersten Straße des auf dem Hang gelegenen Baugebietes – Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Blick von der Südterrasse geht in Richtung des Ruhrtals und lädt zu ruhigen und gemütlichen Sommerabenden ein. Fußläufig gelangen Sie relativ schnell in den nahe gelegenen Werler Stadtwald sowie die Idyllischen Felder in Wickede-Wiehagen. Hier können Sie mit Ihren Kindern spazieren, mit Ihren Hund Gassi gehen oder eine Fahrrad/Mountainbike Tour in unmittelbarer Nähe unternehmen.

Zahlreiche Geschäfte, Banken, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, 2 Grundschulen, die Sekundarschule Wickede-Ruhr und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nach wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Weiterführende Schulen befinden sich in den naheliegenden Städten Werl, Neheim und Menden und sind durch gute Verkehrsanbindungen schnell zu erreichen.

In Wickede befinden sich neben zahlreichen Freizeitaktivitäten ein bekanntes Freibad, die Ruhrauen und z.B. der Ruhrtalradweg. Weiteren Erholungs- und Freizeitspaß bieten der in der Nähe gelegene Wildwald Vosswinkel und ein Golfplatz (Werl).

Eine optimale Verkehrsanbindung an das östliche Ruhrgebiet, das Sauerland und das Münsterland ist über die nur wenige Kilometer entfernt liegenden Autobahnen A 44 / A 445 gegeben. Der Bahnhof von Wickede befindet sich nur ca. 1,3 km entfernt.

Objektbeschreibung

Sind Sie bereit für eine durchdachte und vielseitige Immobilie da Sie etwas ganz Besonderes suchen? Etwas, das Exklusivität und Individualität vereint? Dann haben wir genau das Richtige für Sie.

Die Atmosphäre dieser Immobilie zaubert eine ganz besondere Stimmung hervor. Das Haus besticht durch seine offene und einheitliche Konstruktion. Viel Wert wurde auf die massive Substanz und die großen Fensterfronten gelegt. Trotz des recht hohen Glasanteils in der Fassade werden sehr günstige Energieverbrauchswerte erreicht. Die moderne Lüftungsanlage mit 93 % Wärmerückgewinnung schont die Umwelt und senkt die Kosten. Auch bei den kommenden Strompreisen brauchen Sie sich keine Gedanken machen, da letztes Jahr eine 6,66KwP Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Speicher durch die Stadtwerke Werl in einem Pachtmodell installiert wurde – der dazugehörige Wechselrichter verfügt über eine Notstromfunktion, über die im Falle eines Netzausfalls weiterhin Strom genutzt werden kann. Das ca. 240 m² große Einfamilienhaus ist durch die großzügig geplanten bodentiefen Fensterfronten – gerade im Wohn- und Kochbereich - komplett lichtdurchflutet und erhellt jeden Raum, auch ohne künstliches Licht. Komfort bietet auch die Fußbodenheizung mit kurzer Aufheizzeit und Einzelraumsteuerung, die für ein angenehmes und gesundes Wohnklima sorgt.

Essen, Wohnen und Kochen gehen im Erdgeschoss nahtlos ineinander über und werden zum großen Familienraum. Die sichtbare Konstruktion, Farben und Materialien sind harmonisch aufeinander abgestimmt.

Von dem Wohnraum erhalten Sie einen fantastischen Blick in den Garten sowie auf das Ruhrtal. Die Außenanlagen verfügen über große Südterrasse auf der Sie die Sonnenstunden genießen können, sowie über eine weitere ca. 30m² große Terrasse im hinteren Bereich des Gartens. Genießen Sie die Ruhe und lassen Sie die Seele baumeln nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Aber nicht nur die Ästhetik passt, denn es befinden sich alle Räume die täglich genutzt werden auf einer barrierefreien Ebene. Durch die Eingangstür gelangen Sie in die 10 m² große Diele samt Ankleide. Direkt neben der Eingangstür befindet sich ein Gäste-WC und ein 14 m² großes, lichtdurchflutetes Büro – hier könnten ggfs. auch Kunden empfangen werden, ohne dass diese in den Wohnbereich gelangen.

Neben der Ankleide befindet sich der 13m² große Hauswirtschaftsraum, durch den sie in die 41 m² große Doppelgarage, in den 10 m² Raum in dem eine Sauna mit Dusche vorgesehen ist, sowie auf die hintere Terrasse gelangen. Der Wohn- und Essbereich sowie die offene Küche mit Insel erstrecken sich auf 55 m². Von hier aus gelangen Sie über eine offene Holzterasse in das Dachgeschoss, welches über zwei Wohnräume (z.B. Gäste- oder Kinderzimmer und ein Studio, das ebenfalls auch als abgeschlossener Kindertrakt genutzt werden kann) sowie eine Empore verfügt. Die Galerie verbindet die beiden Ebenen, darüber angeordnete Dachflächenverglasungen belichten zusätzlich den Wohnbereich von oben und gestatten Ihnen den Ausblick das nicht bebaute Feld im Norden. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses gelangen Sie über den 8 m² großen Flur in das 10 m² Bad mit bodengleicher Regendusche, 190cm großer Badewanne und einem doppelten Waschbecken mit maßgefertigtem Unterschränk. Weiter befinden sich zwei nach Süden ausgerichtete 13m² große lichtdurchflutete Kinderzimmer mit Zugang zur Südterrasse, sowie das 23 m² große Elternschlafzimmer samt Ankleide - hier findet Ihre Kleidung ausreichend Platz in einem 8 Meter langen deckenhohen maßgefertigten Einbauschränk.

Abgerundet wird die Immobilie mit einer Doppelgarage, unter der zwei Autos ihren Platz finden. Durch die PV-Anlage mit Speicher können auch E-Autos mit reiner Sonnenenergie getankt werden. Die Garage ist aktuell mit einem massiven Schwerlastregal über 5,50 Meter und einer kleinen Theke samt Kühlschrank ausgestattet. Außerdem ist die Garage komplett gedämmt und kann zum Werkeln, Sport treiben sowie zum gemütlichen Beisammensitzen mit Freunden an der Theke genutzt werden. Zusätzlich bietet die rund 130m² große Einfahrt ausreichend Platz für viele weitere Fahrzeuge.

Verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck und lassen Sie die dieses Vielseitige und besondere Haus auf sich wirken.

Weitere Angaben

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektzustand: neuwertig Baujahr 2018

Käuferprovision: keine

Grundstücksfläche: 1000 m²

Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 11.02.2018

Endenergiebedarf Wärme: 48 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Gas

Energieeffizienzklasse: A

Gültig bis: 11.02.2028

Baujahr: 2018

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

- Diele 9,86 m²
- Gäste-WC 2,45 m²
- Büro 14,11 m²
- HWR 13,08 m²
- Wohn-,Esszimmer und Küche 54,91 m²
- Flur 7,80 m²
- Badezimmer 9,67 m²
- Schlaf- und Ankleidezimmer 23,31 m²
- Kinderzimmer 1 13,29 m²
- Kinderzimmer 2 13,29 m²
- **Sauna m. Dusche: 10,81 m² - Dusche und Anschlüsse vorbereitet – es wurde bisher keine Sauna isntalliert*

Wohnfläche EG gesamt: $161,77 \text{ m}^2 + *10,81 \text{ m}^2 =$ **172,58 m²**

Dachgeschoss

- Empore 13,22 m²
- Gästezimmer 16,19 m²
- Dachstudio 37,75m²

Wohnfläche DG gesamt: **67,16 m²**

Terrassen

- Nordterrasse: $5,80\text{m} \times 5,20\text{m} = 30,16 \text{ m}^2$
 $7,90\text{m} \times 1,20\text{m} = 9,48 \text{ m}^2$
Gesamt = 39,64 m²
- Südterrasse: $(5,80\text{m} \times 4,00\text{m}) + 2,40 \text{ m}^2 = 25,60 \text{ m}^2$
 $13,00\text{m} \times 1,20\text{m} = 15,60 \text{ m}^2$
Gesamt = 41,20 m²
- Beide Terrassen gesamt = $80,84 \text{ m}^2$ zu 25% Wfl. = **20,21 m²**

Doppelgarage = 41,26 m²

Wohnfläche gesamt =
259,95 m²

Kalkulation noch durchzuführender Arbeiten bzw. Materialkosten

Selbst erstellt – ohne Einholung von Angeboten und größtenteils geschätzt!

Außenanlagen:

Zement zum Verfüllen der hinteren Schalungsmauer: 1m ³	100€
Baggerarbeiten Fundament für Schalungsmauer 1-2 Stunden	140€/Tag
Schotter 3m ³ für Fundament - schon vorhanden	max.80€ inkl. Anfahrt zzgl.
Stampfer zum Verdichten mieten 1 St.	30€/Tag
Beton für Fundament vorne 4m ³ inkl. Lieferung	500€
Schalungssteine ca. 25qm = 200St. Inkl. Lieferung	800€
Beton zum Verfüllen 3m ³ (inkl. Beton für Randsteine)	400€
15 Randsteine 100x20x8cm	60€
Baggerarbeiten: hintere Mauer verfüllen + begradigen + überschüssige Erde zum Verfüllen der vorderen Mauer abtragen + Schräghang anlegen + vorne befüllen & begradigen evtl. Schicht Mutterboden auf gesamter Rasenfläche verteilen 1-2 Tage Verleih für Bagger	280€
<i>Evtl. (5m³ Mutterboden inkl. Anlieferung</i>	<i>350€)</i>
Baggerarbeiten Einfahrt – Vorbereitung für Pflastern 1 Tag	140€
Rüttelplatte 1 Tag	50€
Splitt 5m ³ inkl. Anlieferung	350€
Pflaster 25€/m ² Fläche ca. 125m ² inkl. Anlieferung	3.300€
Zaun hinten 27m inkl. Beton und Lieferung	2.000€
Hecke – z.B. Kirsch-Lorbeer für vorne ca. 25m	500€
Rasensamen	100€
Wasserbausteine für Schräghang vorne & seitlich ca. 12t.	1000€
 Material-/Verleihkosten	 9.830€

+ Arbeit/Lohn (falls keine Eigenleistung) insg. **ca. 25-30.000€**

Verkleidung Schalungsmauer je nach Wunsch 60m² Materialkosten gesamt

<i>Verputzen Streichen</i>	<i>1000€</i>
<i>Riemchen</i>	<i>2000€</i>
<i>Rhombus leisten</i>	<i>3000€</i>
<i>Alu oder Kunststoff Fassadenplatten</i>	<i>3000€</i>

Innen:

Dachgeschoss	
Großer Raum Trockenbau: zusätzl. Material	100€
Trittschalldämmung	200€
Vorhandenes Material:	
• RiGips Platten	
• Unterkonstruktion	
• Putz	
• Acryl	
• Farbe	
• Laminat + Sockelleiste	
• Zarge + Tür	
Arbeitskosten Dachgeschoss gesamt ca.	1.500€

Malerarbeiten innen:

Setzungsrisse verspachteln

Acryl zu Sockelleisten – teilweise Decke Bäder

Neuer Anstrich nach Verputzen

Materialkosten insg.	1.500€
Arbeitskosten ca.:	5.000€

Sauna:

Acryl + Streichen

Duscharmatur anschließen

Duschabtrennung Glas

300€

Arbeitskosten

500€

Saunabausatz:

ab 1.500€

PV Anlage Kostenübersicht

Monatliche Pacht: **120 €**

Monatliche Einspeisevergütung: **ca. 29 €**

Monatliche Gesamtkosten: **ca. 91 €**

6,66 KwP Module + 5.2 KW/h Speicher kommen bei ca. 4.250 KW/h jährlich auf ca. 70 % Stromversorgung durch Sonnenenergie (je nach Haushaltsführung)

Somit bleiben Stromkosten in Höhe von 30 % von dem Jahresverbrauch – in unserem Fall also 1250 kw/h. Bei einem aktuell durchschnittlichen Strompreis von 45ct pro KW/h also ca. 560€/Jahr zusätzlich zur Pacht.

Monatliche Zusatzkosten Strom (30% Netzbezug): **ca 46 €**

Monatliche Gesamtkosten Strom bei Jahresverbrauch 4250 KW/h: ca. 137 €

Das Beispiel 4250 KW/h entspricht den Jahresverbrauch einer 5 Köpfigen Familie – EFH.

Die monatliche Belastung ohne den Pachtvertrag wäre in diesem Beispiel bei ca. 160 €

Nach 18 Jahren ab Vertragsbeginn geht die Anlage in den Besitz des

Eigentümers/Vertragspartners über – sofern das gewollt ist, die Möglichkeit über einen kostenlosen Abbau besteht ebenfalls.

In der Vertragslaufzeit werden sämtliche Wartungen/Reparaturen von den Stadtwerken übernommen.

Grundrisse



